



# STADT TROISDORF Der Bürgermeister

## Städtebauliche Begründung

### **Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 3.Änderung**

Stadtteil Troisdorf- West, Bereich zwischen Moselstraße,  
Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße

**(Erweiterung der Wohnbebauung)**

Bearbeitung:



**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU**

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR  
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef  
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994  
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Satzungsbeschluss, Stand: 30.07.2021

# **Entwurf B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 3. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring  
und Paul-Schmetkamp-Straße

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

### **1 Plangebiet**

#### **1.1 Lage und umliegende Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich am süd-westlichen Ortsrand des Ortsteils Troisdorf-West. Es wird begrenzt durch die „Moselstraße“ im Norden und den „Willy-Brandt-Ring“ im Süden und Westen. An die östliche, parallel zur Straße „Im Auel“ verlaufenden Grenze des Plangebiets schließen sich größtenteils bebaute Flächen sowie die „Paul-Schmetkamp-Straße“ an.

Das Plangebiet stellt einen Übergang dar zwischen Wohnnutzungen im Norden, Westen und Südwesten, landwirtschaftlicher Nutzung im Südosten, und einem Photovoltaikpark im Westen. Im Norden des Plangebiets befinden sich in ca. 300 m Entfernung die „Europaschule Troisdorf“ sowie der „Sportpark Oberlar“. Die Sieg verläuft in ca. 1 km Entfernung südlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung.

#### **1.2 Umfang und Eigentumsverhältnisse**

Die ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche umfasst die Flurstücke 766, 971, 984, 986, 997, 998, 1001, 1157, 1179 und eine Teilfläche von Flurstück 1178.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücksflächen im Privatbesitz. Der zur Umsetzung anstehende Planänderungsbereich ist eigentumsrechtlich durch einen Bauträger gesichert, der Veranlasser der Planänderung ist.

#### **1.3 Erschließung**

##### Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden direkt von der „Moselstraße“ erschlossen. Im Süden verlängert die Planstraße die bestehende „Paul-Schmetkamp-Straße“, die über die Straße „Im Auel“ an die Moselstraße angebunden ist. In ca. 250 m Entfernung befinden sich die Haltestellen „Moselstraße“ und am „Bergeracker“ (Linie 506).

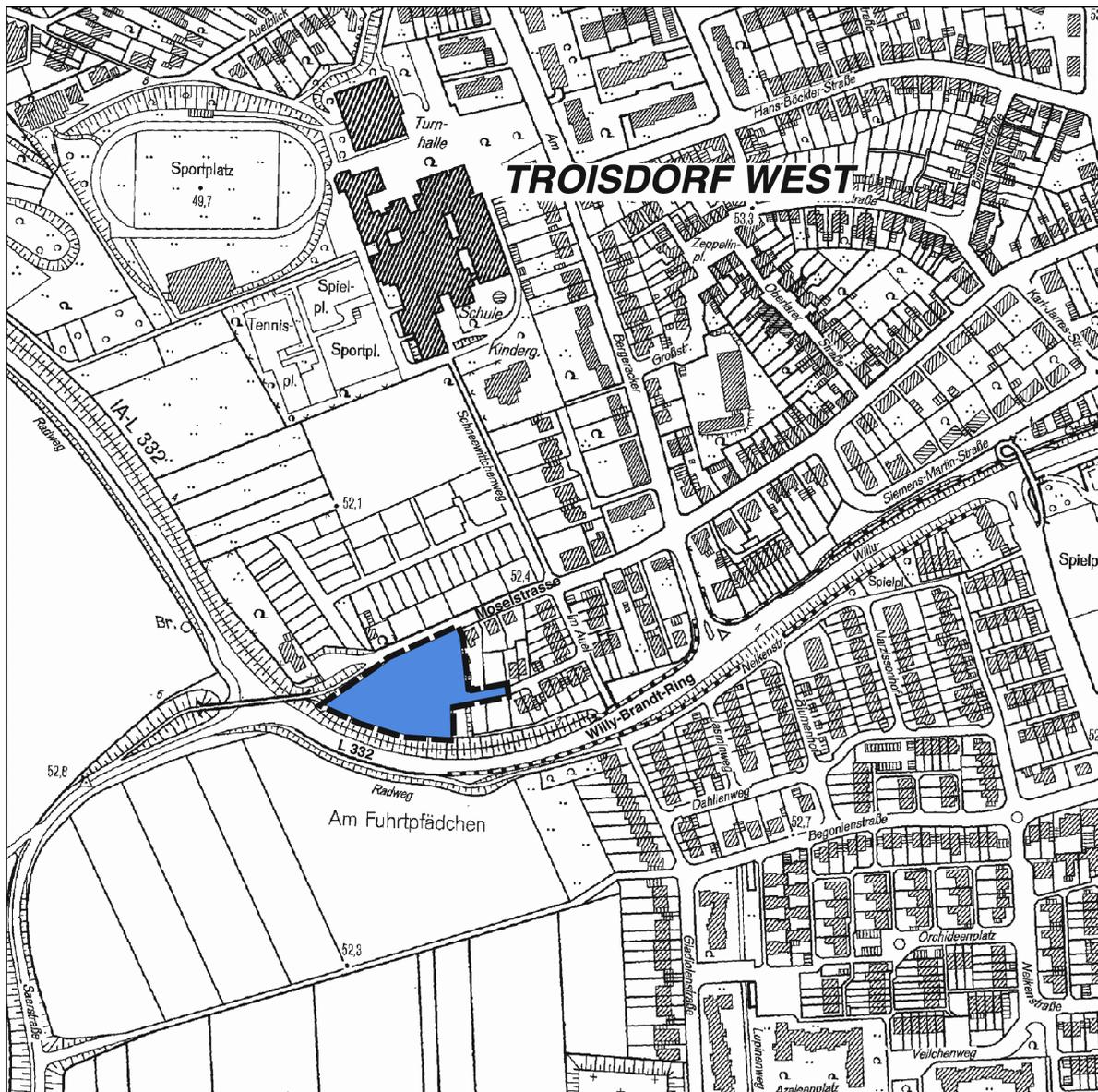


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (blau) in Troisdorf-West.

Die „Moselstraße“ verfügt über getrennte Flächen für Fußgänger und Fahrbahn. Die Straßen „Im Auel“ und „Paul-Schmetkamp-Straße“ sind als Mischverkehrsflächen ausgelegt. Im Nordwesten der Grünfläche verläuft ein Fußweg, der die „Moselstraße“ mit dem westlich gelegenen Sieglar verbindet.

#### Ver- und Entsorgung

Die „Moselstraße“ ist von Müllfahrzeugen befahrbar. Die Befahrbarkeit der „Paul-Schmetkamp-Straße“ ist derzeit bis zu einem Wendelement im Osten des Plangebiets sicher möglich.

Mischwasserkanäle verlaufen in der „Moselstraße“ sowie in der „Paul-Schmetkamp-Straße“. Laut Auskunft des Abwasserbetriebs der Stadt Troisdorf kann die geplante Bebauung an diese angeschlossen werden.

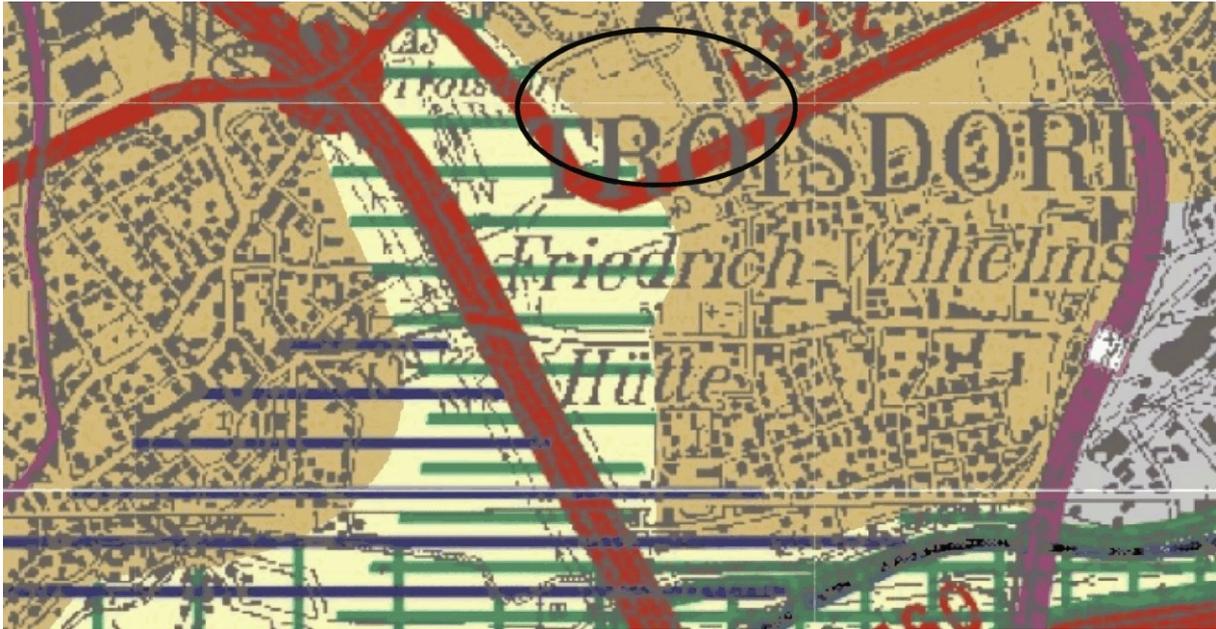


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan im Bereich Troisdorf-West.

## 2 Bisherige planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet, mit Ausnahme einer Teilfläche im Westen, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Westen des Plangebiets, der räumlich der bestehenden Grünfläche entspricht, liegt im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Der Geltungsbereich stellt somit einen Übergang von ASB zu AFAB dar.

Von der Siegaue aus verläuft ein regionaler Grünzug, der nördlich des „Willy- Brandt-Ringes“ an der Grenze des Plangebietes auf den ASB stößt. Ziel 1 für regionale Grünzüge des Regionalplans sagt aus, dass diese „insbesondere in den Verdichtungsgebieten gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen sind“. Ziel 2 ergänzt, dass neue Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, auszuschließen sind. Dieser Teil des regionalen Grünzuges, der sich nördlich der L332 befindet, ist allerdings durch die Straße von den übrigen zusammenhängenden Flächen abgeschnitten. Der Erholungsnutzen ist sowohl durch den Straßenlärm, als auch durch die tatsächliche Nutzung der Flächen durch Wohnbebauung, eingeschränkt. Die in den Zielen 1 und 2 vorgesehenen schützenswerten Funktionen sind auf diesem Teil des regionalen Grünzuges nicht mehr anzutreffen. Eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke und Infrastruktur hat durch den Bau der L332 bereits stattgefunden, so dass die aktuelle Darstellung im Regionalplan im Widerspruch zur aktuellen Nutzung des Gebietes steht.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes stellt den Bereich als potenziellen Überflutungsbereich sowie als Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche dar. Es handelt sich somit um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

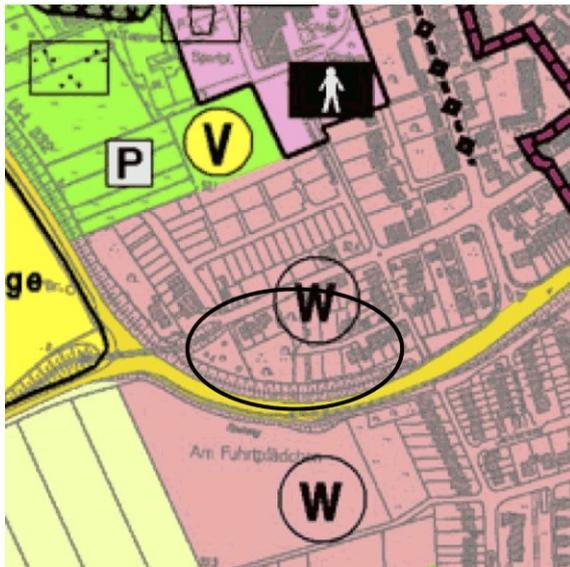


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (links) und dem rechtskräftigen Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 2. Änderung (rechts).

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Troisdorf stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Diese setzt sich nach Norden, Osten und südlich des „Willy-Brandt-Rings“ über die Grenzen des Plangebiets fort. Im Westen ist eine Versorgungsfläche für Photovoltaikanlagen dargestellt. Der „Willy-Brandt-Ring“ wird als Verkehrsfläche dargestellt.

## 2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der seit dem 28.04.2012 rechtskräftige Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 2. Änderung setzt für die östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die überbaubaren Flächen beschränken sich auf den Norden entlang der „Moselstraße“. Für die unbebaute Fläche im Westen ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Im Süden des Geltungsbereichs setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen fest. Der entlang des „Willy-Brandt-Rings“ angelegte Lärmschutzwall liegt aber laut aktueller Vermessung außerhalb des Geltungsbereichs und nimmt diese Flächen nicht in Anspruch.

Die bestehende Grünfläche stellt aufgrund ihrer geringen Größe die Konzeption des FNPs nicht in Frage. Der Änderungsbebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

## 3 Ziel und Zweck der Planung

### 3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Anlass der Planung war eine von einem privaten Vorhabenträger vorgelegte, informelle Planung. Diese sah die Bebauung der derzeit als Hausgärten genutzten Flächen des Flurstücks 986 vor. Diese Bebauung wurde seitens der Stadt Troisdorf bei der Ertaufstellung des Planes grundsätzlich befürwortet, ist aber aufgrund einer Anregung des bisherigen Eigentümers, der auch eine Betretung des Grundstücks zur Altlastenerkundung auf dem Grundstück strikt abgelehnt hat, nicht in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Troisdorf ist Teil einer Region mit guter wirtschaftlicher Entwicklung, einer auch mittelfristig weiter zunehmenden Bevölkerung und daraus resultierend weiter anhaltendem Wohnbedarf. Ein gutes Angebot an Wohnungen ist für Troisdorf als größte Stadt im Rhein-Sieg-Kreis ein wichtiger Standortfaktor.

Die Änderung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Entwicklung im Plangebiet mit dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung im ansonsten weitgehend bebauten Ortsteil Troisdorf West ermöglichen. Durch die Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereichs in dieser Lage ist es möglich, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne zusammenhängenden Freiraum in Anspruch zu nehmen.

Durch die vorhandene Infrastruktur, die nur noch ergänzt werden muss, ist eine Nachverdichtung zudem kostengünstiger und mit geringerem Flächenverbrauch möglich als die Planung von Wohnflächen fernab der existierenden Infrastruktureinrichtungen. Die herzustellende innere Erschließung des Plangebiets bietet zudem die Chance, eine Wendeanlage für mehrachsige Müllfahrzeuge auszubilden, die das derzeitige Aufstellen von Abfallbehältern an den Abfuhrterminen im Osten des Plangebiets überflüssig macht.

## **4 Bebauungsplanung**

### **4.1 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben**

2011 wurde das Handlungskonzept Wohnen 2025 mit einer umfassenden Auswertung des Wohnungsbaus und der Flächeninanspruchnahme über einen Zeitraum von 20 Jahren unter Einbeziehung der Innenentwicklung (Baulückenschließungen und innere Potenzialflächenentwicklungen) erarbeitet. Die Mobilisierungsraten bilden die Grundlage für die Trendprognosen der Innenentwicklung für das Handlungskonzept Wohnen und den Zeithorizont der Neuaufstellung des „Flächennutzungsplanes 2015“. Das Plangebiet liegt zwischen den in der Potenzialflächenuntersuchung betrachteten Gebieten «Moselstraße» und «Roncallistraße».

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von einem privaten Vorhabenträger eine informelle Planung erstellt, die eine Bebauung der südlichen Wohngebietsflächen vorsieht. Drei zusätzliche Baufenster sollen eine Bebauung der südlichen, derzeit als Hausgärten genutzten Baugebietsflächen ermöglichen. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der vorhandenen Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Die Grünfläche im Westen soll in ihrer jetzigen Form beibehalten werden. Diese informelle Planung bildete die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses.

### **4.2 Erschließung und Straßenplanung**

Zur Erschließung der neuen Bebauung soll die bestehende „Paul-Schmetkamp-Straße“ geringfügig verlängert werden. Im Zuge des Straßenausbaus ist die Anlage eines Wendeelements geplant, das ein sicheres Befahren für mehrachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht.

Im Plangebiet sollen Stellplätze, Carports und Garagen auf den überbaubaren Flächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen auf festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen werden.



Abbildung 4: Dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende informelle Planung.

## 5 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

### 5.1 Aufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt, ein Umweltbericht entfällt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 a BauGB wurde durch den Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2019 gefasst. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vorentwurf zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu erarbeiten. Der Beschluss wurde unter Hinweis darauf, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden solle, im „Rundblick Troisdorf“, Amtsblatt der Stadt Troisdorf vom 28.06.2019 bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 30.01.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des vorgelegten und weiter zu entwickelnden Vorentwurfs die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang für die Dauer von vier Wochen frühzeitig zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 frühzeitig zu unterrichten. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung vom 13.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 im

Rathaus, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, wurden am 29.02.2020 im „Rundblick Troisdorf“, Amtsblatt der Stadt Troisdorf bekanntgemacht. Auf die Regelungen zur Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 7 Abs. 6 GO NRW wurde hingewiesen.

Der Abbruch der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB aufgrund der seit dem 17.03.2020 eingeschränkten Zugänglichkeit des Rathauses zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurde am 21.03.2020 im „Rundblick Troisdorf“, Amtsblatt der Stadt Troisdorf bekanntgemacht und eine Wiederaufnahme zu einem noch zu bestimmenden Zeitpunkt angekündigt.

Die Wiederaufnahme des Beteiligungsverfahrens wurde im „Rundblick Troisdorf“, Amtsblatt der Stadt Troisdorf am 05.06.2020 bekanntgemacht. Im Sinne der Coronaschutzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen erfolgte die wiederaufgenommene öffentliche Auslegung digital auf der Internetseite der Stadt <http://www.troisdorf.de> in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020, telefonische Auskünfte und Erläuterungen wurden ergänzend angeboten. Ergänzt wurde das digitale Angebot durch Auslage der Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Troisdorf nach vorheriger Terminvereinbarung. Auf § 7 Abs. 6 GO NRW wurde erneut aufmerksam gemacht.

**Die nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen angepasste Planung wurde auf Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.02.2021 vom 29.03.2021 bis 14.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt und durch Auslage im Rathaus offengelegt. Die Offenlage wurde im „Rundblick Troisdorf“, Amtsblatt der Stadt Troisdorf mit Hinweis auf § 7 Abs. 6 GO NRW bekanntgemacht. Parallel hierzu wurden die Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.**

## **5.2 Umweltbelange, Artenschutz**

### Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung

Der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellte Änderungsbebauungsplan lässt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 (ca. 1.768 m<sup>2</sup>) und WA2 (ca. 1.419 m<sup>2</sup>) durch die Festsetzung einer maximal zulässige GRZ von 0,4 eine Grundfläche von max. ca. 2.336 m<sup>2</sup> zu. Auch bei einer möglichen Überschreitung für Anlagen gem. textlicher Festsetzung 2.1 bis zu einem Höchstmaß von 0,5 liegt die zulässige Grundfläche weit unter den 20.000 m<sup>2</sup>, ab denen § 13a BauGB Abs. 1 eine Einzelfallprüfung vorsieht. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erstellt, von den Angaben zu umweltbezogenen Informationen und der Abgabe einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als erfolgt oder zulässig.

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Die Schutzgebiete im Bereich der Sieg liegen in einem Abstand von ca. 1 km südlich des Geltungsbereichs. Angesichts der Distanz und der Trennung und Vorbelastung u.a. durch den „Willy-Brandt-Ring“ ist davon auszugehen, dass die Schutzgebiete nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

### Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt (**Anlage 3**).

Die ASP kam zu dem Fazit, dass ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten oder Tierartengruppen im Wirkraum mit Ausnahme von Vogelarten ausgeschlossen werden kann. Für letztere werden in der Untersuchung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entwickelt, für die der Bebauungsplan textliche Festsetzungen trifft:

*V1 Bauausschlusszeiten - Vögel:* Zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen sind Vegetationseingriffe / Rodungsarbeiten sowie Bau- und Gebäudeabriss-Arbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten zulässig, d.h. außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September.

*V2 Ökologische Baubegleitung:* Falls die Maßnahme V1 zeitlich nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten. Die Untere Naturschutzbehörde ist mit einem Abschlussbericht zu unterrichten. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch europäische Vogelarten kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden.

*V3 Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme:* Das Lagern und Abstellen von Baumaterialien und Geräten sind nur in den überbaubaren Flächen, den Verkehrsflächen und den Teilen der nicht überbaubaren Flächen, in denen Regelungen dieses Bebauungsplans oder der Landesbauordnung bauliche Anlagen erlauben, zulässig. Beauftragte Unternehmen sind durch den Vorhabenträger hierauf hinzuweisen.

*V4 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen:* Lichtemissionen über die innerörtliche Beleuchtung hinaus und die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist daher eine potenzielle Ausleuchtung des Baustellenbereichs gering zu halten. Eine Beleuchtung erfolgt nur, wenn nötig - und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt und möglichst punktgenaue, weniger diffuse nächtliche Beleuchtung zu verwenden. Dabei ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen mit warmweißem Licht < 3000 K und geringem Blaulichtanteil). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüschbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

Über die Festsetzungen hinaus wird die Verbauung von Vogelschutzgläsern empfohlen.

### 5.3 Bodendenkmale

**In den alten Auensegmenten können bei Tiefbauarbeiten Auenhölzer zutage treten. Bei diesen handelt es sich um wichtige Baudenkmäler. Der Bebauungsplan weist hierauf ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen zur Bodendenkmalpflege hin.**

### 5.4 Altlasten

In den östlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets befindet sich eine im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registriernummer 108/0161-0 erfasste Altablagerung. Nach einer Erstbewertung im Jahr 1990 wurden für die östlichen Teilflächen der Altablagerung detailliertere Untersuchungen einschließlich Bodenluft- und Grundwassergutachten im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans T 102 Blatt 2 unternommen. Im Bereich des Flurstücks 986, auf dem der Änderungsbebauungsplan neue überbaubare Flächen festsetzt, wurde im Rahmen einer Erstbewertung eine Sondierung durchgeführt, die auf eine Auffüllung von schluffigem Sand mit Beimengungen von Bauschutt und Schlacke hinweist.

Laut Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen darüber hinaus Hinweise auf Bodenbelastungen mit Schwermetallen auch außerhalb der Altablagerungsflächen vor.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine Baugrund- und Altlastenbewertung durchgeführt (**Anlage 1**), die die Ergebnisse der vorausgegangenen Bewertungen durch zusätzliche Untersuchungen auf Grundlage mehrere Bohrungen und einer Baggerschurfprobe ergänzt. Letztere zeigte signifikant erhöhte Gehalte an Zink und Blei. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Auffüllung jedoch durch eine 0,85 m bis 1,05 m Lehmschicht wirksam abgedeckt ist. Diese unterbinde die gem. der Bundesbodenschutzverordnung zu bewertenden Wege Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze im gesamten Untersuchungsbereich. Im Bereich von Bauvorhaben ist die Auffüllung durch Kiessand/Schotter zu ersetzen.

**Aufgrund einer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregung wurde eine erweiterte Umweltechnische Untersuchung möglicher Belastungen durch die Altablagerungsfläche sowie Ablagerungen im Flussauenbereich durchgeführt (Anlage 1.1).**

**Aus dem Ergebnis der Untersuchung ergibt sich gegenüber der vorher im Kataster eingetragenen Fläche eine Ausweitung der Altlasten- und Verdachtsflächen nach Westen, die im Bebauungsplan entsprechend dargestellt wird. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf „gesundes Wohnen“ trotz der Lage auf der Altablagerung keine Einschränkungen gesehen werden.**

**Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Durchführung von Aushubarbeiten und zum Einbringen von durchwurzelbaren Schichten. Ferner wird auf den Umgang mit belastetem Erdaushub und dem Vorgehen beim Antreffen von verunreinigten Schichten hingewiesen.**

## 6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den größten Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO) festgesetzten Flächen wird erneut eine Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 getroffen. Alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 werden durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, damit der Wohncharakter am Ende der relativ langen Sackgasse gewahrt bleibt. Im südlichen WA2 sind maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um die Erschließung über die „Paul-Schmetkamp-Straße“ nicht zu überlasten.

In Anlehnung an den Gebäudebestand im Plangebiet und der näheren Umgebung setzt der Änderungsbebauungsplan in WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl von 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO), eine Geschossflächenzahl von 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO); sowie ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO) fest. Eine textliche Festsetzung lässt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Versiegelungen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Unterbauungen und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zu (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Durch Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachform als Höhe baulicher Anlagen GH, Traufhöhe TH und Firsthöhe FH (§ 16 Abs. 2 Nr. 4) wird jedoch eine Höhenstaffelung der Bebauung bewirkt. In WA1 wird eine größere Höhe zugelassen, um geneigte Dächer über den zulässigen Vollgeschossen zu erlauben. In WA2, wo nur Flachdächer zulässig sind, werden dagegen geringere Höhen als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb von WA2 nimmt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mit Rücksicht auf die Besonnung der Grundstücke in WA1, und der potentiell positiven, abschirmenden Wirkung gegenüber dem Willy-Brandt-Ring, ab. Die Höhenfestsetzungen erfolgen einheitlich bezogen auf Normalhöhennull. Von den festgesetzten Höhen kann um bis zu 0,50m abgewichen werden, um der bautechnischen Ausgestaltung einen Toleranzspielraum zu geben.

Teilflächen werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugunsten einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) entnommen, um die südlichen Teilflächen des Baugebiets von Osten her in Fortsetzung der „Paul-Schmetkamp-Straße“ zu erschließen. Ebenfalls in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt eine Wendeanlage für mehrachsige Müllfahrzeuge, die eine vorhandene Wendemöglichkeit für PKW ersetzt. Am westlichen Ende der die „Paul-Schmetkamp-Straße“ fortsetzenden Verkehrsfläche knickt diese nach Norden ab, um eine sichere Zufahrt zum südlich angrenzenden Grundstück zu ermöglichen.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Flächen**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 orientiert sich an der Umgebung und dem baulichen Bestand des Plangebiets, der trotz der moderaten Nachverdichtung in seiner Struktur erhalten werden soll. In WA1 werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen, während in WA2 aufgrund des begrenzten und kleinteiligen Flächenzuschnitts nur Einzelhäuser zugelassen werden (§ 22 Abs. 2 BauNVO). In WA1 und WA2 setzt der Bebauungsplan mittels Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) fest, die in WA1 weitgehend den rechtskräftigen Festsetzungen entsprechen. In WA2 dagegen kommen neue überbaubare Flächen hinzu, die sich um die Planstraße (Verlängerung der „Paul-Schmetkamp-Straße“) gruppieren. Eine textliche Festsetzung trifft Regelungen zum Überschreiten der Baugrenzen für

Terrassen, Balkone, Erker und andere untergeordnete Gebäudeteile im Sinne der Rechtssicherheit der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Gebäudeteile und Anlagen.

In den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen nur in den hierfür festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass größere zusammenhängende Flächen für Hausgärten erhalten bleiben. Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte bzw. 350 m<sup>2</sup> je Einzelhaus festgesetzt. Damit soll ein Einfügen in die Parzellenstruktur der Umgebung sichergestellt werden.

### **6.3 Höhenlagen**

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Planstraße an drei Punkten als Oberkante Fahrbahn fest (§ 9 Abs. 3 BauGB). Ebenfalls wird die Höhenlage der Oberkanten der Erdgeschossfußböden in den überbaubaren Flächen von WA2, sowie das Auffüllen der nicht überbaubaren Flächen auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. mindestens 52,35 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzungen der Höhenlagen dienen dazu, Überflutungen auszuschließen, begrenzen jedoch gleichzeitig aus gestalterischen Gründen das Ausbilden von Sockeln. Für alle festgesetzten Höhenlagen gilt, dass um bis zu 0,10m von ihnen abgewichen werden kann, um eine Anpassung an die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung; Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Grundstücke im Norden sind über die „Moselstraße“, die im Süden über eine in den Änderungsbereich verlängerte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen.

**Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom liegen in den bestehenden Straßenflächen. Darüber hinaus liegt im Bereich der Moselstraße eine Fernwärmeleitung, die derzeit jedoch nur die Bebauung nördlich des Plangebiets versorgt.**

**Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis darauf, dass unbelastetes Niederschlagswasser gem. § 44 LWG auf den Grundstücken zu versickern ist. Allerdings ist eine Versickerung im Bereich der Altlast, die einen großen Teil des Plangebiets umfasst, eine Versickerung nicht zulässig, sodass Niederschlagswasser hier über die Kanalisation abgeleitet werden muss. Schmutzwasser ist über die vorhandenen Kanäle in „Moselstraße“ und „Paul-Schmetkamp-Straße“ abzuleiten.**

**Die festgesetzten Verkehrsflächen erlauben die Ausbildung eines Wendelements, das auch die Entsorgung mit Müllfahrzeugen über die „Paul-Schmetkamp-Straße“ unter Verzicht der Festsetzung von Aufstellplätzen, die in der in der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planung noch vorgesehen waren, erlaubt. Eine auf Nachfrage präzierte Stellungnahme durch den örtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Beteiligung der TÖB bestätigt dies.**

### **6.5 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)**

Der Änderungsbebauungsplan setzt wie der rechtskräftige Bebauungsplan im Westen des Geltungsbereichs eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzpflanzung fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Damit schreibt er auf diesem

Grundstück des Landesbetriebs Straßenbau die derzeitige Nutzung seit der Durchführung der Straßenbaumaßnahme fest.

## **6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der südlich des Plangebiets verlaufende „Willy-Brandt-Ring“ stellt mit seinem Verkehrsaufkommen und dem damit verbundenen Verkehrslärm eine signifikante Vorbelastung des Plangebiets dar. Die Belastung durch Verkehrslärm wurde in einem Schalltechnischen Planungsgutachten untersucht (**Anlage 2**). Auf dessen Grundlage gibt der Bebauungsplan für drei Lärmpegelbereiche II, III, IV anzunehmende Belastungen vor, die zur Bemessung textlich festgesetzter, notwendiger Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden können. Diese beruhen auf einer rechnerischen Ermittlung ohne Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung. Im Ergebnis liegen nur die unmittelbar zum Willy-Brandt-Ring orientierten nächstgelegenen Fassaden bzw. Fassadenteile im Lärmpegelbereich IV. Die übrigen Fassaden liegen höchstens im Lärmpegelbereich III, so dass keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die über die aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasungen entsprechend der Schallschutzklasse III (VDI 2719) hinausgehen. An den übrigen Fassaden dieser Wohnhäuser und an dem in größerem Abstand zum Willy-Brandt-Ring gelegenen dritten Wohnhaus sind keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die beiden zum „Willy-Brandt-Ring“ nächstgelegenen Wohnhäuser werden auf der Ost-, Süd- und Westfassade nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB (A) beaufschlagt, sodass in den Schlafräumen eine ergänzende schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Außenwohnbereiche nur zugelassen, wenn sie durch ihre Lage von der Bebauung abgeschirmt sind oder über schalltechnische Maßnahmen ein akzeptabler Beurteilungspegel garantiert ist.

Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasste Altablagerung wird im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus enthält der Änderungsbebauungsplan textliche Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz.

## **6.7 Gestaltungsvorschriften**

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) getroffen. Der Bebauungsplan setzt in WA1 geneigte Dächer, und für den Fall von Satteldächern eine Hauptfirstrichtung fest, die sich an der bestehenden Bebauung entlang der „Moselstraße“ im Plangebiet und seiner Umgebung orientiert. In WA2 sind dagegen nur Flachdächer zulässig, um die Verschattung von Bebauung und Hausgärten zu minimieren. Im Sinne eines einheitlichen, ungestörten Ortsbildes werden weitere textliche Festsetzungen zu Einfriedungen und der Gestaltung von Flächen für Stellplätze getroffen.

## **7 Verwirklichungsmaßnahmen**

Bodenordnerische Maßnahmen werden lediglich durch die geplante Verlängerung der „Paul-Schmetkamp-Straße“ (Planstraße) und den Ausbau des Wendeelements erforderlich. Es soll ein ergänzender partieller Grunderwerb durch die Stadt erfolgen, der mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss vereinbart wird.

## 8 Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird zur Erschließung ein wirksamer städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

## 9 Anlagen

- Baugrund- und Altlastenbewertung, Diplom-Geologe Jürgen Breker, Troisdorf vom 11.12.2020 (**Anlage 1**)
- **Umwelttechnische Untersuchung, GBU GmbH, Alfter vom 18.05.2021 (Anlage 1.1)**
- Schalltechnisches Planungsgutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach vom 12. Januar 2021 (**Anlage 2**)
- Artenschutzprüfung, Büro Strix Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter vom 16. Oktober 2020 (**Anlage 3**)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Plangebiet .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Lage und umliegende Nutzungen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Umfang und Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Erschließung .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Bisherige planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Regionalplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Anlass der Planung (Planänderung) .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Bebauungsplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
<b>4.2 Erschließung und Straßenplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>5 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1 Aufstellungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2 Umweltbelange, Artenschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3 Bodendenkmale .....</b>	<b>8</b>
<b>5.4 Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2 Bauweise, überbaubare Flächen .....</b>	<b>10</b>
<b>6.3 Höhenlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.4 Ver- und Entsorgung; Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....</b>	<b>11</b>
<b>6.5 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen).....</b>	<b>11</b>
<b>6.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.7 Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>12</b>
<b>7 Verwirklichungsmaßnahmen .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Anlagen.....</b>	<b>12</b>

