

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 209

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße,
Ecke Gotenstraße

Nachverdichtung mit Wohnbebauung

Vorentwurf, Stand: 10.05.2023

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan S 209

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße
(Nachverdichtung mit Wohnbebauung)

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungsplan	3
3	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Anlass der Planung.....	4
3.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	6
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	7
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen.....	9
5.3	Verkehr.....	9
5.5	Grün- und Freiflächen.....	10
5.6	Ver- und Entsorgung.....	10
6	Verwirklichungsmaßnahmen	10
7	Kosten und Finanzierung	10
8	Anlagen	10

1 Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Sieglar, Flur 9 die Flurstücke 489, 804 sowie 805 und weist eine Fläche von ca. 1.200 m² auf.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Reihenhausbebauung östlich der Gotenstraße,
- im Osten durch die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Troisdorfer Straße,
- im Süden durch die Troisdorfer Straße und
- im Westen durch die Gotenstraße

begrenzt.

Eigentümer der Flurstücke 489 und 804 ist die Areecon GmbH (kurz: Areecon). Das Flurstück 805 befindet sich gegenwärtig noch im städtischen Eigentum. Zur Vergrößerung des Grundstücks plant der Investor das Flurstück 805 ebenfalls zu erwerben.

Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 489 und 804) ist derzeit mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Der Gartenbereich des Wohngebäudes setzt sich aus vereinzelt Strauch- und Baumstrukturen sowie größeren Wiesenflächen zusammen. Die städtische Fläche im Westen des Plangebietes (Flurstück 805) ist als städtische Grünfläche angelegt und ist durch eine Wiese, Sträucher sowie fünf Bäume begrünt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung unterschiedlicher städtebaulicher Formen geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser und östlich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise. Südlich der Troisdorfer Straße stehen zweigeschossige Zeilenbauten der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Troisdorf eG (GWG). Westlich der Gotenstraße erstrecken sich wiederum zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Im Ortssteil Sieglar befinden sich fünf Kindertageseinrichtungen. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich am Schmelzer Weg, in einer Entfernung von ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet.

In ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Nahversorgungszentrum Sieglar, welches eine fußläufige Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sicherstellt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden an die Troisdorfer Straße angebunden, die wiederum an die Larstraße anbindet. Über diese Straßenführung erreicht man in ca. fünf Minuten die Anschlussstelle „Troisdorf“ der Autobahn (A 59).

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Feuerwehrwache“ ist vom Plangebiet fußläufig in ca. fünf Minuten erreichbar. An dieser Bushaltestelle hält der Bus der Linie 501 (Siegburg Bf/ Lülsdorf Stahlenstraße) und weitere. Der Bahnhof Troisdorf kann mittels verschiedener Busverbindungen in ca. 14 Minuten erreicht werden.

Hier besteht eine Anbindung an drei jeweils stündlich verkehrende Regionalbahnen in Richtung Aachen, Koblenz (über Bonn-Beuel) sowie Mönchengladbach (über Köln). Zusätzlich wird der Bahnhof Troisdorf mittels zwei S-Bahn-Verbindungen nach Horrem (über Köln) sowie nach Düren (über Köln) an die regionale Umgebung angeschlossen.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie den ÖPNV.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Bonn/ Rhein Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24. Dezember 2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Das Planvorhaben kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

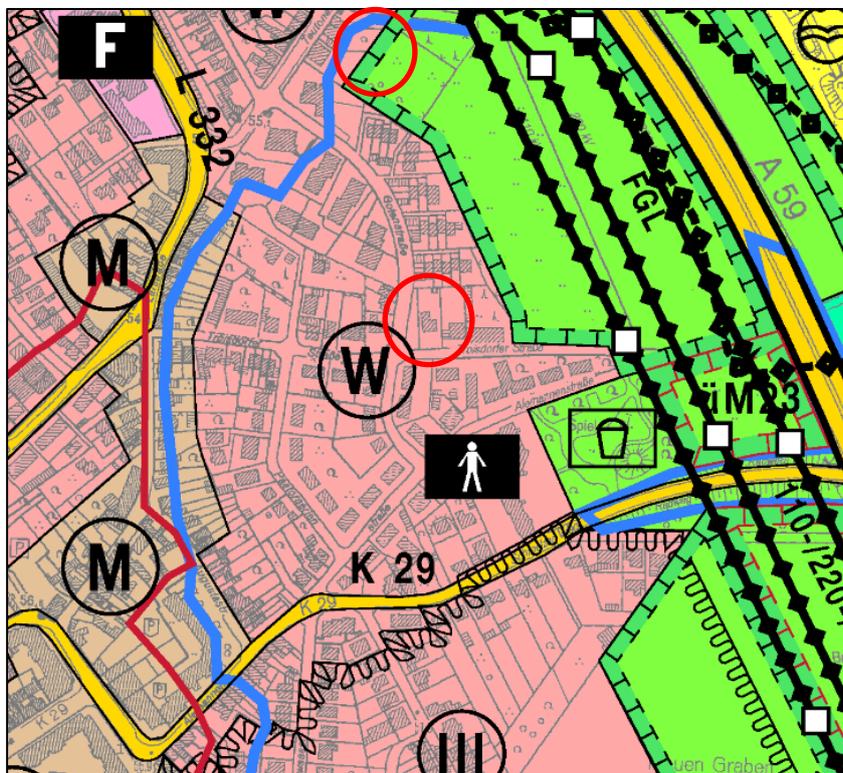


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Lage des Plangeiets (rot eingekreigt)

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 27.02.1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes S 57. Dieser setzt hier ein reines Wohngebiet fest. Für den Bereich

abgerissen und durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Die unmittelbar östlich angrenzende Bebauungsstruktur wird aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan S 57 die geplante Baukörperstellung und bauliche Dichte nicht ermöglicht, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Befreiungstatbestände für das Vorhaben wären beim vorliegenden Bebauungsplan zu weitreichend gewesen.

Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 31.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Bebauungskonzept)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, vor dem Hintergrund des in Troisdorf bestehenden Wohnraumbedarfs, das Potential des Grundstücks für eine bauliche Verdichtung auszunutzen. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der Umgebungsbebauung für eine Nachverdichtung an.

Im Rahmen der Erarbeitung der u.g. Vorzugslösung des städtebaulichen Konzepts wurden zwei Bebauungs-/ Erschließungsvarianten geprüft, die aus den hier dargelegten Gründen nicht weiterverfolgt wurden:

- Tiefgaragenzufahrt über die Troisdorfer Straße: In diesem Fall müsste unter Berücksichtigung der erforderlichen Rampenlänge das geplante Mehrfamilienhaus im nördlichen Bereich des Grundstücks errichtet werden, wodurch die bestehende geschlossene Straßenfront der östlich angrenzenden Grundstücke im Plangebiet nicht fortgeführt werden könnte. Zudem würde die hinsichtlich der Besonnung attraktive Freifläche im Süden des Grundstücks durch die Tiefgaragenzufahrt beeinträchtigt werden.
- Eine Bebauung der bestehenden Grünfläche an der Gotenstraße wird aus ökologischen und klimatischen Gründen nicht in Betracht gezogen. Die Grünfläche soll erhalten bleiben bzw. durch ergänzende Bepflanzung aufgewertet werden.

In der Vorzugsvariante soll der geplante Baukörper in derselben straßenbegleitenden Bauflucht wie die östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so dass ein harmonisches Gesamterscheinungsbild entsteht. Der Neubau wird südlich mit drei Vollgeschossen und einem vierten, zurückgesetzten Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach errichtet. Im Norden wird das dritte Vollgeschoss als oberstes Geschoss ebenfalls zurückgestaffelt und ebenfalls mit Flachdach ausgebildet. Damit wird ein harmonischer Übergang zwischen den nördlich bestehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern und den östlich angrenzenden dreigeschossigen Zeilenbauten geschaffen. Aus ökologischen und klimatischen Gründen wird das Mehrfamilienhaus mit einem begrünten Flachdach versehen.

Der Eingang des Mehrfamilienhauses ist im Osten vorgesehen und über einen Fußweg an die Gotenstraße angebunden. Nach Süden und Westen sollen sich Terrassen und Loggien orientieren.

Im Mehrfamilienhaus sind ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Nach aktuellem Stand sind 1-,2- und 3-Zimmer-Wohnungen geplant. Der Investor strebt an die Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Gotenstraße.

Die Grünfläche im Westen des Grundstücks soll in seiner Funktion erhalten werden. Die unter Umständen im Zuge der Baumaßnahmen nicht zu erhaltenden Bäume sollen durch Ersatzpflanzungen unter Einhaltung der Baumschutzsatzung kompensiert werden.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine wohnbauliche Nachnutzung des bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Grundstückes. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist demnach der Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.200 m². Somit liegt die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in jedem Fall unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan alle Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, soll dennoch eine frühzeitige

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1). Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Tiere und Pflanzen, Biotope

Durch die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses sowie der Tiefgaragenzufahrt werden die im Gartenbereich bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen teilweise zerstört. Im weiteren Verfahren wird daher eine Artenschutzprüfung, mind. Stufe 1 durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Entwicklung einer Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und mit vorhandener Erschließung, wie sie hier vorliegt, hat in der Regel geringere Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Landschaft und Ortsbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bisherige Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändert, da das Plangebiet bereits bebaut ist. Die bauliche Gestaltung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bestandsbebauung. Dies wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Damit wird sich das Vorhaben in das bestehende Ortsbild einfügen.

Boden

Durch den Bebauungsplan wird durch Vergrößerung des Baufensters bei jedoch gleichbleibender GRZ planungsrechtlich nur eine geringe zusätzliche Versiegelung des Plangebietes durch Hauptgebäude ermöglicht. Dafür sind zukünftig aber gemäß

aktueller Bauordnung Nebenanlagen etc. auf die GRZ II anzurechnen (aktuell keine Anrechnung), sodass in Summe die Versiegelung stärker limitiert wird als vorher.

Aussagen zu Hinweisen auf Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs- Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) oder schädliche Bodenveränderungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim Rhein-Sieg-Kreis abgefragt.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Das Plangebiet liegt auch in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, wird das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den bestehenden Kanal an der Troisdorfer Straße eingeleitet.

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines seltenen Ereignisses (HQextrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit über 1,0 m Wasserstand prognostiziert.

Die Starkregengefahrenkarte Troisdorf bestätigt dies und sagt aus, dass bei einem 1.000-jährlichen Hochwasserereignis für einzelne Teilbereiche im Süden und im Westen des Plangebietes Wasserstände von bis zu 1,0 m zu erwarten sind.

Mensch

Laut der Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) ist das Plangebiet durch die räumliche Distanz zur westlich verlaufenden A 59 durch Verkehrsimmissionen von bis zu ≤ 65 dB(A) pro 24h betroffen.

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine entsprechenden emittierenden Betriebe ansässig sind, wird die Fläche nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt.

Durch die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 20 Wohneinheiten trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer Befriedigung des dringend benötigten Bedarfs an Mietwohnungen bei.

Luft und Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere Funktion im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu. Dadurch und aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die Bepflanzung der Freiflächen sowie die Begrünung der Tiefgarage und des Gebäudedachs gemildert.

Das geplante Einzelhaus soll mindestens im KfW-40-Standard errichtet werden.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten ist nur gering und führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO₂-Emissionen.

Sonstige Schutzgüter

Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beim LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgefragt.

Aussagen zu einem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln werden im Laufe des Verfahrens von der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – erwartet.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Planungsziel der Wohnraumschaffung soll das Plangebiet insbesondere dem Wohnen dienen und wird insofern als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung, unter Wahrung der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von reinen Wohngebieten nicht gegeben wäre.

Damit sich das Vorhaben baulich in die nähere Umgebung einfügt, wird das in den angrenzenden Baugebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitestgehend übernommen und eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Um die Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus zu steuern, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wird die vorgesehene Zurückstaffelung der Geschossigkeit im Norden aufgreifen und entsprechend niedriger festgesetzt als für den Gebäudeteil im Bereich der Troisdorfer Straße. Zudem werden die Rücksprünge der obersten Geschosse gemäß Vorentwurf planungsrechtlich gesichert.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Gemäß der östlich angrenzenden Umgebungsbebauung wird für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan S 57 für das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt ist, damit der Neubau im Osten wie gewünscht auf die Grenze gebaut werden darf. Der geplante Baukörper wird durch eine mit Baugrenzen gefasste überbaubare Grundstücksfläche fixiert. Die südliche Baugrenze orientiert sich hierbei ebenfalls an der Baugrenze der östlich angrenzenden Nachbarbebauung des Bebauungsplans S 57, um zur Troisdorfer Straße die gewünschte einheitliche Bebauungsstruktur zu ermöglichen.

5.3 Verkehr

Unterhalb des Baukörpers sieht das Konzept die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 20 Stellplätzen vor. Diese Anzahl entspricht bei insgesamt 20 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/ Wohneinheit. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erwägt der Vorhabenträger bei kleineren Wohnungen auf die Errichtung von Stellplätzen zu verzichten. Dies wird im Zuge des Bauantragverfahrens geprüft. Der an der Gotenstraße geplante Ein- und Ausfahrtbereich wird zeichnerisch festgesetzt, um diesen planungsrechtlich zu fixieren und eine Zufahrt über die Troisdorfer Straße zu vermeiden.

Zudem sind im nördlichen Bereich des Plangebietes Fahrradstellplätze geplant, die im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt werden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Es wird festgesetzt, dass die Grundstücksfläche, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten sind. Die Errichtung von Schottergärten wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Zudem wird die Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telefon durch die bestehenden Leitungen und Anschlüsse in der Troisdorfer Straße sichergestellt werden kann. Die Leistungsfähigkeit und Anschlussmöglichkeiten der technischen Infrastruktur werden im Planverfahren bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes zum Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand ist entsprechend anzuwenden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann vermutlich über den in der Troisdorfer Straße bestehenden Kanal sichergestellt werden. Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den bestehenden Kanal in der Troisdorfer Straße eingeleitet. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im Zuge des weiteren Verfahrens bei den Stadtwerken abgefragt.

Die Abfallentsorgung soll über die Gotenstraße erfolgen. Die Abfallsammelbehälter werden auf einem Standplatz im Norden des Plangebietes untergebracht.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin Areecon ist Eigentümerin der Fläche, auf der das Mehrfamilienhaus und die Zufahrt der Tiefgarage errichtet werden soll (Flurstück: 489, 804). Der Investor wird ebenfalls die städtische Grünfläche (Flurstück 805) erwerben. Weitere bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die Areecon verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag die Erschließungsmaßnahmen, die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie die Freiraumgestaltung im Baugebiet zu regeln.

7 Kosten und Finanzierung

Die Areecon übernimmt als Vorhabenträger alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt entstehen insoweit nicht.

8 Anlagen

- *(Anlagen/ Gutachten folgen im weiteren Verfahren)*

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtent-
wicklung und Denkmalschutz