

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0046/1**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020			

**Betreff:** Bebauungsplan T 102, Blatt 2, 3. Änderung,  
Stadtteil Troisdorf – West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-  
Ring und Paul-Schmetkamp-Straße (Erweiterung der Wohnbebauung) im  
beschleunigten Verfahren  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)  
BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des  
Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – West, Bereich  
zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße  
einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die  
Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer  
von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 die  
Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes T102, Blatt 2, 2. Änderung  
beschlossen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine rund 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche am  
süd-westlichen Ortsrand des Ortsteils Troisdorf-West.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Moselstraße gebildet,  
während die östliche Grenze parallel zur der Straße Im Auel verläuft. Im Süden und  
Westen wird das Plangebiet durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt.

Das Plangebiet soll über eine Verlängerung der Paul-Schmetkamp-Straße  
erschlossen werden

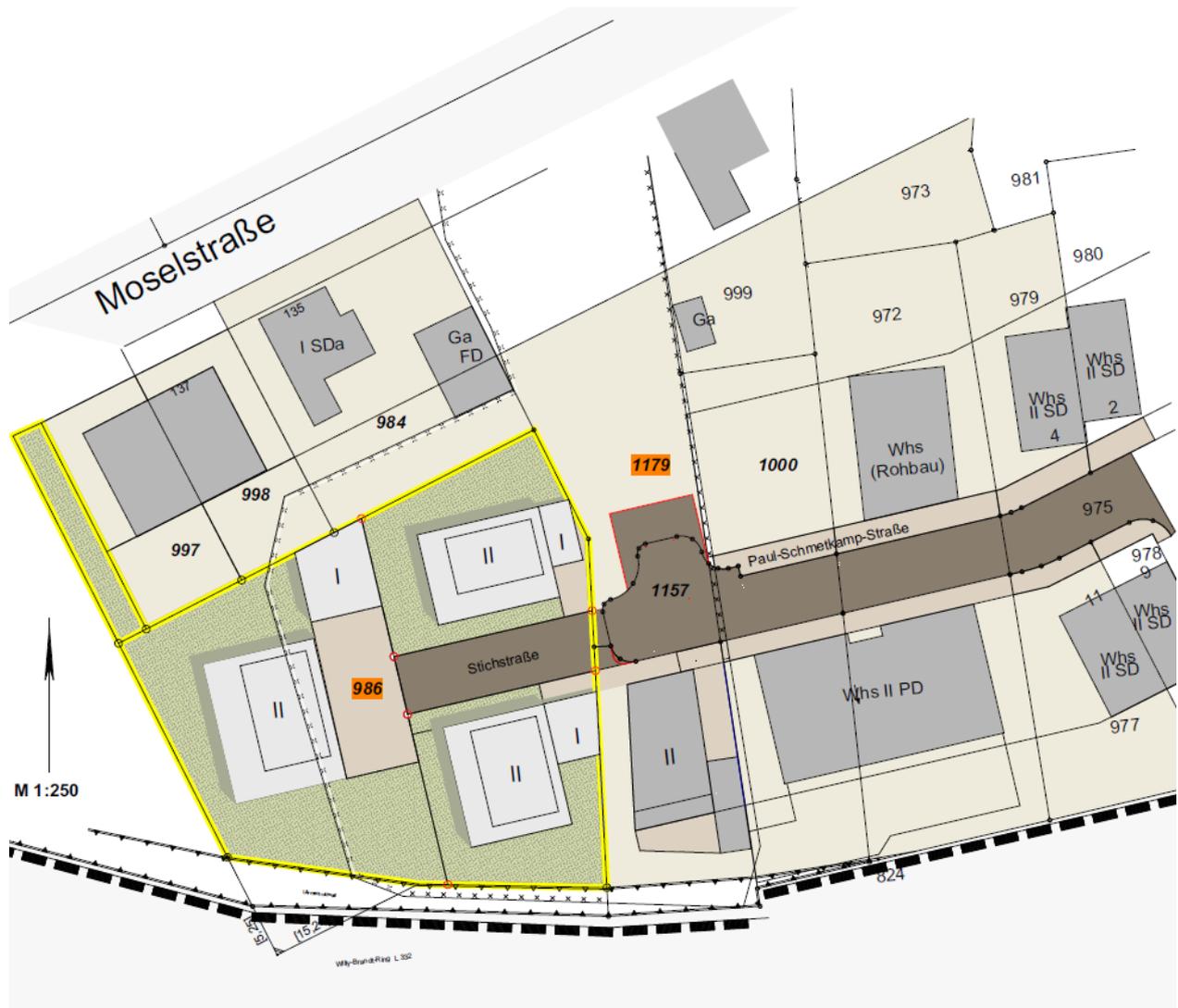
Die Planänderung sieht eine Erweiterung der Wohnbebauung um drei Häuser vor,

welche über eine neue Stichstraße, als Verlängerung des bestehenden Wendehammers, erschlossen werden.

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der vorhandenen Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung wie man es entlang der Moselstraße vorfindet.

Durch die Festsetzung von max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten soll eine starke Verdichtung vermieden werden.



**Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Aufstellungsbeschluss**

Das Ziel ist hier eine behutsame Nachverdichtung. Durch die Arrondierung 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 als die Planung von Wohnflächen fernab der existierenden Infrastruktureinrichtungen.

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) i.V.m. § 13a

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

Stadtteil Troisdorf- West,

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

### 1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes T 102, Blatt 2, 3. Änderung umfasst eine rd. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche am süd-westlichen Ortsrand des Ortsteils Troisdorf-West.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Moselstraße gebildet, während die östliche Grenze parallel zu der Straße Im Auel verläuft. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch den Willy-Brandt-Ring begrenzt.

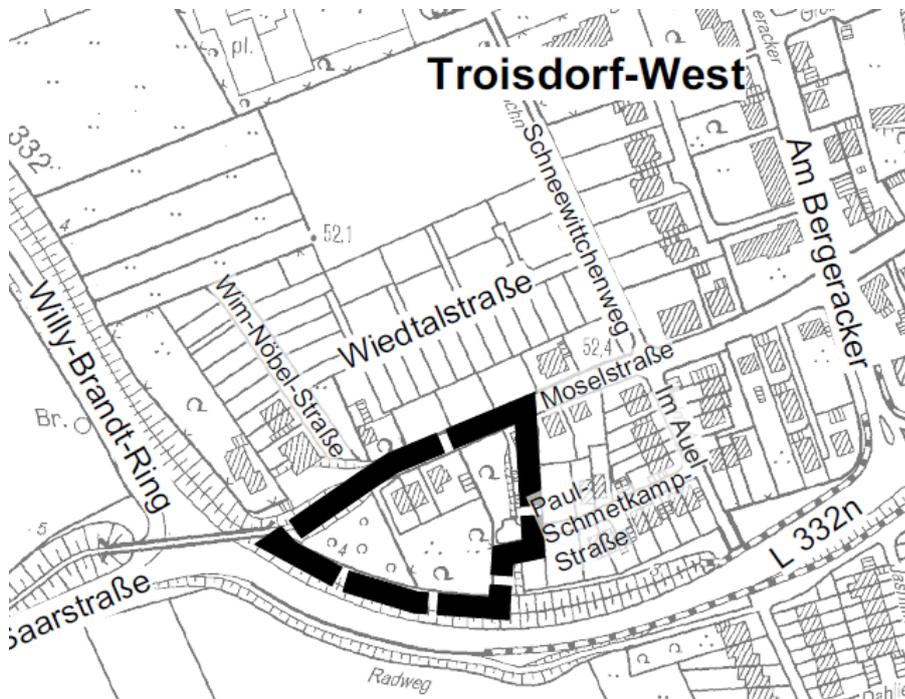


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Bebauung besteht innerhalb des Plangebietes überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern & Doppelhaushälften. Entlang der Paul-Schmetkamp-Straße befinden sich auch mehrere Mehrfamilienhäuser.

Zu Lärmschutzzwecken wurde entlang der südlichen Plangebiets-Grenze ein ca. 3,75 m hoher Wall aufgeschüttet, der im Zuge des Baus der Ortsumgehungsstraße L 332 (Willy-Brandt-Ring) entstanden ist. Östlich der Unterführung der Straße Im Auel endet der Wall; der Lärmschutz wird ab hier durch eine Lärmschutzwand geleistet.

Das Plangebiet ist über die Moselstraße, die Straße Im Auel und anschließend über die Paul-Schmetkamp-Straße, die parallel zum Willy-Brandt-Ring verläuft, erschlossen.

## **2. Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, liegt das Plangebiet am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches, am Übergang zu einem als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichneten Gebiet. Von der Siegaue aus verläuft ein regionaler Grünzug, der nördlich des Willy-Brandt-Ringes an der Grenze des Plangebietes auf den Siedlungsbereich 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 durch die Straße bereits 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.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

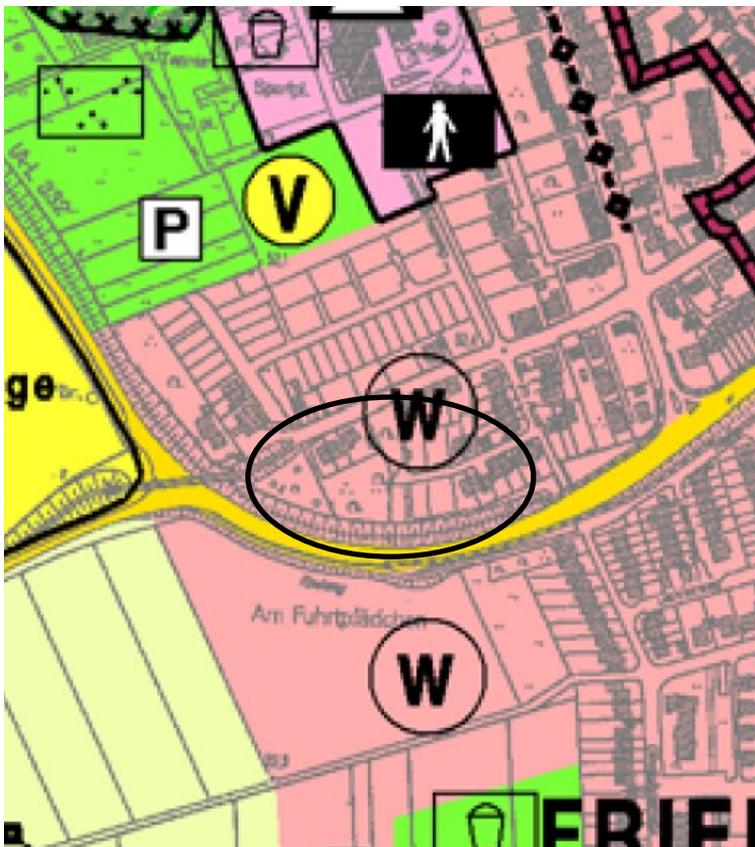


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

## 2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt noch der Vorgängerbebauungsplan T 102, Blatt 2, 2. Änderung, der am 28.04.2012 rechtswirksam wurde. Der Plan setzte auch damals schon die Flächen als Allgemeines Wohngebiet - WA fest.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

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.

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“.

Folgende Gründe sprechen für die Entwicklung des Plangebietes:

- Die im Ortsteil Troisdorf-West vorhandenen Wohngebiete sind nahezu bebaut,
- durch die vorhandene Infrastruktur, die nur noch ergänzt werden muss, ist eine Nachverdichtung zudem kostengünstiger als die Planung von Wohnflächen fernab der existierenden Infrastruktureinrichtungen.

Ziel der Planung ist die eine Erweiterung der Wohnbebauung um drei Häuser vor, die über eine Stichstraße erschlossen werden. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der vorhandenen Einfamilienhausbebauung **und schließt Mehrfamilienhäuser aus**. Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Das Ziel ist hier eine behutsame Nachverdichtung. Durch die Verdichtung in dieser Lage ist es möglich, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne zusammenhängenden Freiraum in Anspruch zu nehmen.

Zusammenfassend liegen folgende Ziele der Planung zugrunde:

- Die zwischen dem Wohngebiet und dem Willy-Brandt-Ring gelegene „Restfläche“ soll nunmehr zwecks Arrondierung des Siedlungsrandes einer Wohnbebauung zugeführt werden.

### 4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den bestehenden Bauungsstrukturen. Zur Bestandsbebauung schließen sich drei Einfamilienhäuser an. Der Entwurf sieht im nördlichen Gebäude drei Wohneinheiten vor, westlich und südlich sind die Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen minimal 355 m<sup>2</sup> bis maximal 715 m<sup>2</sup>.

Die Haupteerschließung erfolgt von Nordosten über eine neue Stichstraße in Verlängerung an die Paul-Schmetkamp-Straße.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Für die Einzelhäuser sind Garagen oder Carports vorgesehen.

## **5. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung**

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird durch die Stadt Troisdorf als Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Aufgrund seiner Lage innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches, des gegenwärtigen Planungsrechts in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 102, Blatt 2, 2. Änderung der Stadt Troisdorf und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB kann das Vorhaben der Innenentwicklung zugerechnet werden, so dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden kann.

Durch die dritte Änderung wird die überbaubare Fläche nicht erweitert.

Da im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, erreicht die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche **nicht** den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine formelle Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt.

Gravierende artenschutzrechtliche Notwendigkeiten sind für den Bebauungsplan mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu Erkennen. Aus formalen Gründen ist jedoch auf Folgendes zu beachten:

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 ist bereits bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen. Dies gilt gem. Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Ausnahme hiervon sieht die derzeitige Erlasslage nicht vor.

**Es wird eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, hier "ASP I" zur Offenlage erarbeitet.**

## **6. Kosten und Finanzierung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

## **7. Anlagen**

- Vorentwurf, Maßstab 1:500

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter