



STADT TROISDORF Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan H54, Blatt 4b

Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße (Ergänzung der Wohnbebauung)



Vorentwurf, Stand: 03.01.2020

Vorentwurf

Begründung

Bebauungsplan H54, Blatt 4b

Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße (Ergänzung der Wohnbebauung)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 2,65 ha auf.

- Im Norden wird das Plangebiet vom Willy-Brand-Ring begrenzt.
- Im Osten grenzen die Gärten der Wohnbebauung Gladiolenstraße an das Plangebiet.
- Im Süden grenzt die Planstraße 1 des neuen Plangebietes B-Plan H 54, Blatt 4b an den Geltungsbereich.
- Im Westen grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an das Plangebiet.

Die Abgrenzung des Plangebietes bzw. der räumliche Geltungsbereich ist im städtebaulichen Entwurf und dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Im Einzelnen werden in Gemarkung Sieglar, Flur 3 folgende Flurstücke erfasst:

761, 757, 769 und Teilstück aus 622

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet teilen sich auf die städtische Entwicklungsgesellschaft Tro Park GmbH und die H + H Immobilien GmbH, Troisdorf auf. Die Investoren haben ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, gemeinsam in Abstimmung mit der Stadt eine Erschließung und Bebauung des Bereichs durchzuführen.

1.2 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans H 54, Blatt 4 b liegt am westlichen Rand des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte und wird mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Die gesamte Fläche innerhalb des Plangebietes dient derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Gehölzbestand ist nur im nördlichen Rand zum Willy-Brandt-Ring vorzufinden.



Im östlichen Bereich besteht eine zweigeschossige Reihenhausbebauung, durch den Gladiolenweg erschlossen.

Der südliche Teil ist derzeit noch unbebaut, aber wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans der Bebauung zugeführt.

Im westlichen Teil grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben, wobei das Höhenniveau zwischen 51,26 und 52,40 über Normalhöhe – Null (NHN) liegt. Das Gelände liegt jedoch derzeit deutlich tiefer als die im Bau befindliche Erschließungsstraße (Planstraße 1), die zwischen NHN 52,64 und 53,22 liegt.

1.3 Verkehrstechnische Erschließung

Durch die nahegelegene Autobahn A59 (Anschlussstelle Troisdorf) und den Willy-Brandt-Ring verfügt das Plangebiet über eine gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anbindung des Baugebietes wird an der freien Strecke der Kreisstraße K29 (Roncallistraße) erfolgen und durch das im Bau befindliche, vorgelagerte B-Plangebiet H 54, Blatt 4b führen. Das Plangebiet ist

durch die an der Roncallistraße gelegene Bushaltestelle (Buslinie 506) angeschlossen. Die in der Nähe liegenden Städte und Gemeinden als auch die Regionalbahnhöfe sind in kurzer Zeit erreichbar.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein Sieg stellt im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans H54, Blatt 4b der Stadt Troisdorf einen Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ ASB und den überwiegenden Teil als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ sowie regionalen Grünzug dar.



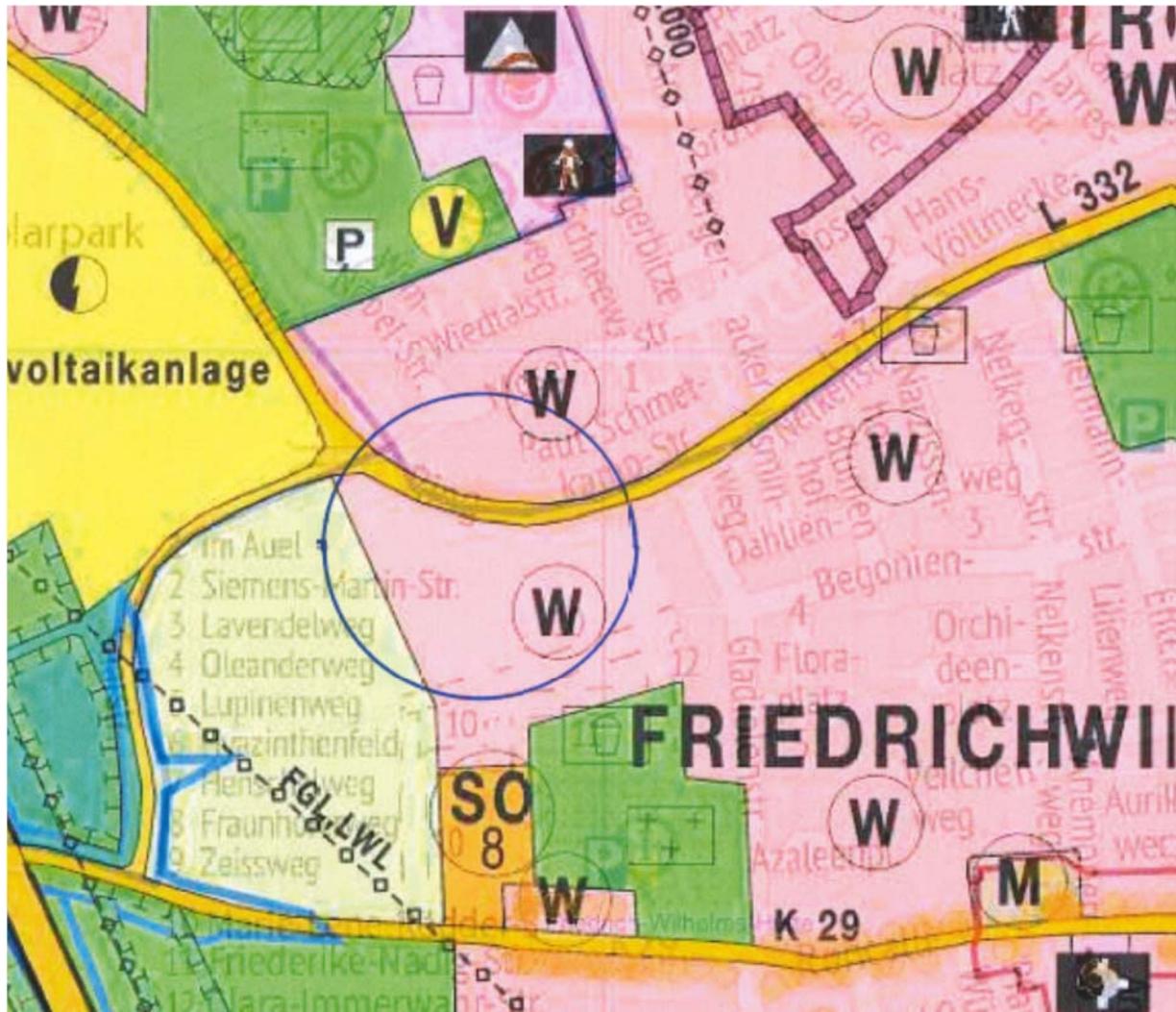
Südlich des Planbereichs ist die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ (blaue Schraffur) dargestellt. Es handelt sich hier um den äußeren Bereich des Trinkwasserschutzgebietes Troisdorf Eschmar.

Auf der Ebene des Regionalplans werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert, wobei bereits durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die Zustimmung erfolgte.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf wurde am 17. November 2016 von der Bezirksregierung Köln genehmigt und am 24. Dezember 2016 rechtswirksam.

Der FNP weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus, ohne weitere Spezifizierung von Art und Maß der Nutzung. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.3 Bebauungsplan H54, Blatt 3

Durch den angrenzenden Bebauungsplan H54, Blatt 4a wird im südöstlichen Teil der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan H54, Blatt 3 in Teilen überplant. Für den Geltungsbereich selbst besteht kein Bebauungsplan.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin (Stand: 2. Änderung August 2007). Danach bestehen für das Gebiet keine Festsetzungen über besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft.

2.5 Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich der gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) gemäß 3. Änderung vom März 2011 erstreckt sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von §34 BauGB und auf die räumlichen Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Die Satzung findet für das Vorhaben Berücksichtigung.

2.6 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1989 ist durch Zeitablauf zum großen Teil nicht mehr aktuell. Er ist 2014, parallel zur Neuaufstellung des FNP fortgeschrieben worden und berücksichtigt in seinen Prognosemodellen bereits alle im „Flächennutzungsplan 2015“ dargestellten neuen Bauflächen. Die städtische Verkehrsinfrastruktur ist zur Aufnahme der durch die neuen Baugebiete entstandenen zusätzlichen Verkehrsströme grundsätzlich geeignet. Zur Entwicklung des Plangebietes sind keine besonderen Maßnahmen der äußeren Erschließung außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Durch den Fachplaner wird im weiteren Verfahren ein Nachtrag zum vorliegenden Gutachten im B-Plan H54, Blatt 4a erstellt und in die Planung mit eingebracht.

2.7 Lärmaktionsplan der Stadt Troisdorf

Seit 2018 liegt die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans (Stufe 3) vor.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn (BAB) 59 und der Landesstraße (L) 332.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung H54, Blatt 4a wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem die konkrete Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärmimmissionen ermittelt worden ist.

Für das B-Planverfahren H54, Blatt 4a wird ein Nachtrag in Form einer Ergänzung erstellt und in die Planung eingebracht.

Entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise werden nach den Ergebnissen in das Verfahren eingestellt.

2.8 Klimaschutzkonzept und Klimaschutzprogramm der Stadt Troisdorf

Bereits im Jahre 2013 wurde von der Stadt der Beschluss gefasst, das fachübergreifende Ziel „Klimaschutz“ konsequent zu verfolgen. Die Konkretisierung und die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen werden durch die Stadt begleitet und unterstützt.

Für die Bauleitplanung werden insbesondere die Maßnahmen bedeutsam, die den Ausbau der Geothermie – Solarenergie und Abwärmenutzung im Stadtgebiet zum Ziel haben. Die Möglichkeiten werden in Verbindung mit den Stadtwerken geprüft und in das weitere Verfahren eingebracht.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan H54, Blatt 4b werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen in verschiedenen Wohnformen geschaffen. Das neue Plangebiet wird über den vorgelagerten B-Planbereich H54, Blatt 4a erschlossen. Dort sind die Maßnahmen der Erschließung im Bau.

Im B-Plan H54, Blatt 4a werden ebenfalls Wohngebäude in verschiedenen Wohnformen entstehen einschließlich einer Kindertagesstätte mit einem öffentlichen Spielplatz. Weiterhin wurde zusätzlich ein SO – Gebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Zur Verwirklichung der Planzielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Die vorhandenen Wohngebiete im Stadtteil FWH sind bereits nahezu vollständig bebaut. Mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur der kurzfristige Bedarf an Wohnmöglichkeiten gedeckt werden. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach erschlossenem neuen Wohnbauland gerecht zu werden, sollen mit dem Bebauungsplan H54, Blatt 4b die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs im Westen von Friedrich-Wilhelms-Hütte geschaffen werden.



städtebaulicher Entwurf – Variante A

Die Struktur des Plangebietes mit den beiden städtebaulichen Entwürfen A und B orientiert sich im Wesentlichen an vorhandene und geplante Strukturen einschließlich des vorgelagerten Bebauungsplans in angemessener und verträglicher Dichte.



städtebaulicher Entwurf – Variante B

Die Mischung von Geschosswohnungsbau und einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sollen das Plangebiet stärken und angemessen beleben. Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur. Die beiden Planvarianten A und B bleiben bis auf eine höhere Ausweisung des Geschosswohnungsbaus relativ gleich.

Der Entwurf A stellt zwei Mehrfamilienhäuser mit je 11 WE – zwei- bis dreigeschossig mit Staffelgeschoss dar (gesamt 22 WE).

Im Entwurf B werden 5 Gebäude für Geschosswohnungsbau dargestellt (gesamt ca. 46 WE). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die beiden nördlich gelegenen Gebäude nur eine zweigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss erhalten sollen. Der Geschosswohnungsbau soll sich mit den übrigen Strukturen verknüpfen und sich nicht durch Masse und Höhen verhältnismäßig abheben.

Die beiden Gebäude am Eingang zum Baugebiet unterstützen die angedachte Platzsituation am Ausgangspunkt der Planstraße 1, da im gegenüberliegenden B-Planbereich H54, Blatt 4a ebenfalls Geschosswohnungsbau geplant worden ist.

Ein Anteil des geplanten Geschosswohnungsbaus soll mit bezahlbarem Wohnbau (geförderter Wohnungsbau) realisiert werden.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen mit den Möglichkeiten einer zukunftsorientierten Bebauung in der Nähe zum Stadtzentrum und Natur unterstützt die städtebauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan bzw. städtebauliche Entwurf lässt eine Bebauung mit zusammenhängenden, abgestuften Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Freiräumen uneingeschränkt durch die Erschließung zu.

Das Plangebiet soll vorrangig in einer Zweigeschossigkeit bebaut werden. Zwei oder mehr Vollgeschosse reduzieren die überbaubare Fläche und unterstützen den Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“.

Die Höhe der Gebäude soll im Planverfahren begrenzt werden. Hierdurch soll ein verträglicher Übergang zum Umfeld und zur Landschaft geschaffen werden.

Die Planung im Geschosswohnungsbau soll besondere Wohnformen für generationsübergreifendes Wohnen – Alt und Jung – berücksichtigen. Dies betrifft nicht nur die Größen der Wohnungen, sondern auch die Stufenlosigkeit und Barrierefreiheit.

Das Gebiet eignet sich besonders durch die Lage, Ausnutzung und Erschließungsmöglichkeiten, einer angemessenen Wohnqualität zuzuführen bzw. entstehen zu lassen. Die geplante Gebäudestellung mit den noch zu treffenden Festsetzungen begünstigen den Einsatz von erneuerbarer Energie (Solar sowie Geothermie).

4 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Zum weiteren Verfahren wird ein Umweltbereich, ergänzend zum angrenzenden Planverfahren B-Plan H54, Blatt 4a (bereits rechtskräftig) erstellt und in das Verfahren eingebracht.

Gleiches gilt für die artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich CEF – Konzeption „Feldlerche“. Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich zu B-Plan H54, Blatt 4b wurde bereits im Zusammenhang mit dem vorgelagerten B-Plan untersucht und bewertet.

In einem Schreiben vom 13.12.2019 - RSK, Frau Sabine Lurowski wurde bestätigt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung von Herrn Galunder, September 2015 für die Bereiche B-Plan H54, Blatt 4a und 4b Gültigkeit aufweist und weiter berücksichtigt wird.

Im östlichen Stadtgebiet Troisdorf FWH ist in den ehemaligen Schwemmgebieten der Sieg und der Agger grundsätzlich mit Schwermetallbelastungen in den oberflächennahen Bodenschichten zu rechnen. Bei vorangegangenen Projekten konnte insbesondere eine höhere Bleibelastung festgestellt werden. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass in den Auenbereichen im Unterlauf von Sieg und Agger belastete Böden angeschwemmt wurden, welche in früheren Jahrhunderten aus Einzugsgebieten mit Bergwerken bzw. natürlichen Schwermetallvorkommen abgetragen wurden. Für das Plangebiet und die unbebauten Flächen liegen die Ergebnisse der abschließenden Oberbodenuntersuchungen der GBU GmbH (Geologie, Bau & Umwelt Consult) vor.

Derzeit finden in Abstimmung mit der Umweltbehörde und den Geologen weitere Untersuchungen statt. Hierzu liegt eine Stellungnahme vom 11.12.2019 – RSK, Herrn F. Mitschele in Bezug auf Abfallrecht, Naturschutzrecht, Auffüllungsmöglichkeit und Auf- und Einbringen von Boden in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten vor, die auf weitere Untersuchungen hinweisen. Die Untersuchungen werden in das Verfahren eingebracht und abgestimmt.

5 Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausgeschlossen, um so den Charakter eines verträglichen und angemessenen Wohngebietes zu erhalten.

Auf diese Weise soll der mit den sonstigen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet und der Zufahrtsstraße herausgehalten werden.

Die geplante offene Bebauung mit teilweise Einschränkung E + D (Einzel- und Doppelhäuser) und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit den Freiflächen und Hausgärten eine gute und verträgliche Integration in das nähere Umfeld.

Auf die Festsetzung der GFZ (Geschossflächenzahl) wird aufgrund der Baugrenzen und Höhen verzichtet. Mit den Vorgaben kann eine angemessene Ausnutzung des Grund- und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet werden.

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

So darf die maximale Wandhöhe bzw. Attikahöhe des letzten Vollgeschosses über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der geplanten Straßenoberkante das festgesetzte Maß, bezogen auf NHN nicht überschreiten.

Die max. Firsthöhe wird ebenfalls als Obergrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für die Wohngebäude mit 0,4 festgesetzt. Durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ gemäß Bau NVO um 50 % überschritten werden.

Dem Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Der B-Planentwurf sieht für die Bereiche eine höhere Verdichtung vor, um eine Verknüpfung bzw. Verzahnung der unterschiedlichen Wohnformen zu erzielen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für den Geschosswohnungsbau soll vorwiegend unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um Freiflächen und Grün nicht zu reduzieren. Die GRZ darf durch die Tiefgaragen mit extensiver Begrünung max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Eine Verdichtung des Planbereichs mit einer entsprechenden Nutzung löst keine negativen Merkmale auf die natürliche Funktion des Bodens aus.

Die Überschreitung der GRZ durch die Tiefgarage berührt keine öffentlichen Belange. Die Zulässigkeit der GRZ mit der Erhöhung stellt, wie städtebaulich begründet, ein verträgliches Maß zur Versiegelung und Freiflächen dar.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Wohneinheiten, Mindestgrundstücke

Im Plangebiet wird vorwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten gewährleistet die gewollte städtebauliche Dichte. Bei Inanspruchnahme von weiteren Wohnungen wird der Stellplatzbedarf erhöht und erfordert einen höheren Anspruch der bebauten Fläche bzw. Versiegelung. Um eine weitere Verdichtung im Plangebiet zu vermeiden, werden für die Grundstücke der Doppelhaushälften mindestens 250 m² und für die Einzelhausbebauung mindestens 350 m² festgesetzt.

Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Gartenflächen sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität werden Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Troisdorf erfolgt über die Roncallistraße, die das Plangebiet erschließt. Die Roncallistraße ist dafür geeignet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen und schadlos abzuwickeln.

5.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Planstraßen mit 5,60 m Breite und kurzen Stichwegen mit 4,75 m und 5,60 m Breite.

Die Planstraße wurde ringförmig angeordnet und führt ohne Einschränkung mit 2 Anschlusspunkten auf die Planstraße 1. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde ein Stichweg mit einer Wendemöglichkeit geplant. Da die Stichwege teilweise nicht mit einem Müllfahrzeug befahren werden können, wird für die Anlieger ein Müllsammelplatz für den Zeitpunkt der Entleerung geplant. Unter Berücksichtigung der geringeren Versiegelung wurde auf weitere Wendeanlagen verzichtet.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen im Plangebiet wurden unter der Maßgabe städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte geplant. Die Erschließungsstraße beinhaltet die Aufstellung von öffentlichen Stellplätzen in Verbindung von Grün mit Pflanzflächen als Längsparker und in einer Senkrechtaufstellung in der Wohnhofsituation.

Der Ausbau der Erschließungsflächen im Baugebiet erfolgt im Charakter einer Wohnanlage in Mischbauweise.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze für Besucher in Längsrichtung mit straßenbegleitendem Grün unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten vorgesehen. Weitere Stellplätze werden im nördlichen Teil der Straßenaufweitung vorgesehen.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wird im Plangebiet ausreichend berücksichtigt. Zudem stehen auf den Baugrundstücken und den Möglichkeiten der festgesetzten Flächen ausreichend Stellplätze für die Bebauung zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Dies betrifft ebenso die Ausweisung von behindertengerechten Stellplätzen.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Im Bebauungsplangebiet wird die nördliche Fläche zum Willy-Brandt-Ring als Grünfläche in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken geplant. Das Plangebiet selbst und die Grundstückszuschnitte weisen Freiflächen für die nicht überbaubaren Flächen zur Freiraumgestaltung aus. Im ost-, nord- und westlichen Teil des Geltungsbereichs werden auf den Baugrundstücken Pflanzgebote ausgewiesen.

Auf einen eigenen Kinderspielplatz im Plangebiet wurde auf Grund des angrenzenden Baugebietes mit einem angrenzend großen Spielplatz und den Möglichkeiten des näheren Umfeldes verzichtet.

Der Eingriff aufgrund der geplanten Wohnbauflächen verursacht ein rechnerisches ökologisches Defizit. Dieses Defizit wird durch die Anlage von Hausgärten und den Grünflächen nur teilweise ausgeglichen. Um den Umfang an Fläche zu ermitteln, der durch das Defizit aus der Wohnbaufläche entsteht, werden in weiteren Verfahren Berechnungen erstellt und in das Verfahren eingebracht.

Der auszugleichende Flächenbedarf wird im Stadtgebiet Troisdorf nach Erfordernis und Bedarf ausgeglichen und vertraglich geregelt.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Abwasser

Zur Ausführung kommt ein Trennsystem, bestehend aus einem Schmutz- und einem Regenwasserkanal.

Der Schmutzwasserkanal bindet an einen bestehenden Schmutzwasserschacht in der Planstraße 1 an, während das Regenwasser über einen separaten Kanal einer Versickerungseinrichtung nördlich des Bebauungsgebietes zugeführt wird. Nach Abschluss der Arbeiten wird das komplette Trennsystem durch den Abwasserbetrieb Troisdorf AöR abgenommen und übertragen.

Das angrenzende Kanalsystem ist für den Anschluss des Plangebietes gemäß Voruntersuchung und Fachplanung ausreichend bemessen. Die zentrale Versickerungsanlage wird in der öffentlichen Grünfläche geplant und soll ebenfalls vom Abwasserbetrieb Troisdorf AöR übernommen werden.

5.5.2 Niederschlagswasser

Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt nach § 44 LWG NW. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Dächer und Carports / Garagen) der zurzeit geplanten Bebauung soll im Plangebiet versickert werden.

5.5.3 Sonstige Medien

Die gebietsinterne Leitungsführung wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Ausbauplanung und Vorbereitung des Projektes durch Fachplanung unter Einbeziehung der Versorgungsträger räumlich festgelegt.

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 (A) in Höhe von 96 m³/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

5.5.4 Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wurde die Straßenführung einschließlich der Wenderadien nach den Vorgaben der RSAG geplant. Die Planstraße ist ausreichend bemessen. Die Stichwege erhalten an der Einmündung zur Planstraße einen Müllsammelplatz, der am Tage der Abholung zur Verfügung steht.

6 Flächenbilanzierung

allgemeines Wohngebiet	19.104 m ²	72 %
Straßenfläche	2.789 m ²	11 %
Grünland mit RRB	4.520 m ²	17 %
Gesamt	26.413 m²	100 %

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Um die beabsichtigte Planung zu realisieren, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Erschließung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll durch den Vorhabenträger durchgeführt werden. Hierzu werden entsprechende Erschließungsverträge bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

8 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten. Dies betrifft insbesondere die Erschließung, Frei- und Grünanlagen sowie Ausgleichskosten.

Die Stadt und der ABT Troisdorf werden über zur Durchführung der Maßnahmen einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließen. Die öffentlichen Anlagen werden nach Realisierung abgenommen und auf die Stadt Troisdorf übertragen.

Lohmar, 03.01.2020

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner__

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
1.1	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2	Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	1
1.3	verkehrliche Erschließung	2
2	bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan	4
2.4	Landschaftsplan	4
2.5	Baumschutzsatzung	5
2.6	Verkehrsentwicklungsplan	5
2.7	Lärmaktionsplan der Stadt Troisdorf	5
2.8	Klimaschutzkonzept und Klimaschutzprogramm	5
3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
4	Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz	8
5	Begründung einzelner Festsetzungen	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen, Wohneinheiten, Mindestgrundstücke, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.3	Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.3.1	Äußere Erschließung	10
5.3.2	Innere Erschließung	10
5.3.3	Ruhender Verkehr	11
5.4	Grün- und Freiflächen	11
5.5	Ver- und Entsorgung	11
5.5.1	Abwasser	11
5.5.2	Niederschlagswasser	12
5.5.3	Sonstige Medien	12
5.5.4	Müllentsorgung	12
6	Flächenbilanzierung	12
7	Verwirklichungsmaßnahmen	12
8	Kosten und Finanzierung	12

