

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0070/1**

öffentlich

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

**Betreff:** **Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Leostraße, Pastor-Böhm-Straße, Larstraße (Regelung der Bebauung im Bestand, Ausschluss von Vergnügungsstätten - im beschleunigten Verfahren)**  
**Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3(1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m § 13a BauGB**

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes (Bebauungsvorentwurf) S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Leostraße, Pastor-Böhm-Straße, Larstraße einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Anhörung frühzeitig zu beteiligen. Weiterhin sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S 190, Blatt 4 ist am 01.02.2017 gefasst worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den Baublock Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und beidseitig Larstraße mit Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 16, Blatt 1, 2. Änderung. Für das Plangebiet besteht aktuell noch kein Bebauungsplan.

Aufgrund des am 13.03.2019 bei der Stadt eingegangenen Bauantrags zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gaststätte in eine Wettannahmestelle im Erdgeschoss der Immobilie Larstraße 108 erfolgte die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses mit der Aktualisierung der Ziele und Zwecke der Planung am 03.06.2019. Der derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einem faktischem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt sowohl eine reine Wettannahmestelle ähnlich einem Lotto-Toto-Laden als auch ein Wettbüro (= Vergnügungsstätte) zu. Die beantragte Wettannahmestelle geht jedoch über eine städtebauliche Typisierung als reine Wettannahmestelle im Sinne einer Lotto- und

Toto-Annahmestelle hinaus. Unter Würdigung der Rechtsprechung des OVG Münster zu Wettannahmestellen vom 13.12.2017 (AZ. 7 A 880/16) ist die beantragte Wettannahmestelle als Vergnügungsstätte zu beurteilen.

Der Geltungsbereich gehört zum Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Sieglar“ und dient neben Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem dem Wohnen. Diese Nutzungsdurchmischung stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die besonderen Schutzes bedarf. Durch die Eröffnung eines Wettbüros ist zu befürchten, dass die Larstraße damit als Wohn- und Geschäftslage an Attraktivität verliert.

Ziel der Planung ist deshalb, im Plangebiet Baugebietstypen auszuweisen, die dem Gebiet gute Möglichkeiten geben, die heutige Mischfunktion aufrecht zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Um dieses zu erreichen, ist es zudem erforderlich im Plangebiet Vergnügungsstätten auszuschließen.

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Sieglar. Im südlichen Bereich der Larstraße befindet sich noch teilweise historische Bebauung, bei der das Wohnhaus als Haupthaus an der Straße steht und die rückwärtigen Nebengebäude der landwirtschaftlichen oder handwerklichen Nutzung dienen. Dieser Straßenzug mit einheitlicher, kleinteiliger, dörflicher Baustruktur aus dem Beginn des 20. Jh. soll auf Empfehlung des Denkmalpflegeplanes der Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2010 erhalten werden. Zielsetzung ist daher eine bestandsorientierte Planung.

Die im Baublock innenliegende Freifläche wurde im Baulücken- und Potenzialflächenkataster aus dem Jahr 2011 als Potenzial- und Entwicklungsfläche erfasst. Aufgrund der Lage und Größe kann die Fläche zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung der Wohnbebauung oder zur Arrondierung der Parkplatzfläche dienen. Anlass für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplanes am 01.02.2017 war somit die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung. Eine zukünftige Entwicklung des Blockinnenbereichs ist nur in Kooperation mit den Eigentümern und einer Erschließung über eines der mindergenutzten Vorderliegergrundstücke am Blockrand möglich. Aufgrund des Eigentümergesprächs am 27.06.2017, über das in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.09.2017 berichtet wurde, zeichnete sich zunächst ab, dass die Planungsstudie 1 einen Einstieg in den Blockinnenbereich von der Larstraße bieten könnte. Die geplante Erschließung des Innenblockes ist auf Grund einer Vielzahl an Einsprüchen seitens der Grundstückseigentümer nicht möglich, so dass diese Zielsetzung nicht weiterverfolgt wird. Aus diesem Grund wurde der Aufstellungsbeschluss, wie oben beschrieben, erneuert.

Der Plan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt, da die Planänderung der Innenentwicklung dient und die Größenschwelle für dieses erleichterte Planverfahren nicht überschritten wird.

Um das Verfahren fortzusetzen, empfiehlt die Verwaltung mit dem beigefügten Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Einzelheiten der Planung sind dem beigefügten Vorentwurf der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

## **B e g r ü n d u n g**

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

*(Vorentwurf)*

### **Bebauungsplan S 190, Blatt 4**

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Leostraße, Pastor-Böhm-Straße, Larstraße

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

#### **1 Plangebiet**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 liegt im Stadtteil Sieglar. Der Geltungsbereich umfasst den Baublock Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und beidseitig der Larstraße mit dem Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 16, Blatt 1, 2. Änderung. Die Larstraße ist im klassifizierten Straßennetz als L 332 ausgewiesen, der Durchgangsverkehr nutzt aber schon seit langer Zeit die Pastor-Böhm-Straße.

Das Plangebiet ist überwiegend von zweigeschossiger Bebauung mit Satteldächern geprägt und gehört zum historischen Ortskern von Sieglar. Im südlichen Teil der eng bebauten Larstraße ist noch die einheitliche, kleinteilige, dörfliche Bebauungsstruktur aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts vorhanden. Des Weiteren befinden sich in der Leostraße noch eine alte Hofanlage und ein Fachwerkhaus.

Entlang der Pastor-Böhm-Straße befindet sich eine zweigeschossige überwiegende Satteldachbebauung, die hauptsächlich dem Wohnen dient. Über die Stichstraße „Am Ziegelfeld“ werden vier Einfamilienhäuser im nördlichen Teil des Blockinnenbereiches erschlossen.

Von der vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung weicht die fünfgeschossige Bebauung an der Ecke Pastor-Böhm-Straße/ Larstraße ab. Der für diese Bebauung aufgestellte Bebauungsplan S 95 Blatt 2 ist im Jahr 2003 aufgehoben worden. Die Planungsziele der 70er Jahre für das gesamte Gebiet, in Form von Abriss und einer mindestens drei- bis vier geschossigen Neubebauung sind bereits in den 1980er Jahren zugunsten einer bestandsorientierten Neubebauung und einer erhaltenden Erneuerung aufgegeben worden.

Im Blockinneren des Plangebietes liegt der Parkplatz „Im Gäßchen“. Der öffentliche Parkplatz wird durch die gleichnamige gassenartige Zuwegung erschlossen. Durch die An- und Abfahrbarkeit im Einrichtungsverkehr und die verkehrstechnischen Defizite in der Zufahrt im Kurvenbereich der Leostraße ist der Parkplatz schlecht erschlossen. Jedoch wird er aufgrund des Parkplatzmangels im Ortskern von Sieglar

intensiv genutzt und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Sieglarer Ortskerns bei. Zudem ist der Parkplatz von der Pastor-Böhm-Straße aus durch einen Fuß- und Radweg erreichbar. Am südlichen Ende der Leostraße befindet sich eine kleine öffentliche Parkanlage.

## **2 Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Unter Beachtung dieses zeichnerischen Zieles ist der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf aufgestellt worden.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet entlang der Larstraße als gemischte Baufläche dar. Der Teil des Plangebietes entlang der Pastor-Böhm-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)**

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Jahr 2003 ist der Bebauungsplan S 95, Blatt 2 im Bereich der Ecke Pastor-Böhm-Straße / Larstraße aufgehoben worden. Der Bebauungsplan S 190, Blatt 4 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## **3 Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 4 ist der am 13.03.2019 bei der Stadt eingegangene Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teilbereiches einer Gaststätte in eine Wettannahmestelle im Erdgeschoss der Immobilie Larstraße 108. Der derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einem faktischem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) lässt sowohl eine reine Wettannahmestelle ähnlich einem Lotto- Toto-Laden als auch ein Wettbüro (= Vergnügungsstätte) zu. Die beantragte Wettannahmestelle geht jedoch über eine städtebauliche Typisierung als reine Wettannahmestelle im Sinne einer Lotto- und Toto-Annahmestelle hinaus. Unter Würdigung der Rechtsprechung des OVG Münster zu Wettannahmestellen vom 13.12.2017 (AZ. 7 A 880/16) ist die beantragte Wettannahmestelle als Vergnügungsstätte zu beurteilen. Dies ergibt sich aus dem Vorhandensein eines großen Raumes für die Wettannahme mit 8 Wettterminals. Aus den Bauvorlagen ergibt sich nicht, dass dort keine Gelegenheit zu sogenannten Live-Wetten besteht. Laut ergänzender Beschreibung vom 26.06.2019 wird eingeräumt, dass die Wettquoten auf 2 bis 3 Monitoren angezeigt werden. Die Größe des Wettannahmeraumes ermöglicht eine gemeinschaftliche Beobachtung und damit auch ein gemeinsames Wetten. Nach der Rechtsprechung des 2. Senats des OVG Münster sind die Grenzen einer Wettannahmestelle im Regelfall u. a. dann überschritten, wenn so genannte Live-Wetten angeboten werden. Sie sprechen wie Geld- und Glücksspielautomaten den „Spieltrieb“ nachhaltig an und sind auf Unterhaltung an Ort und Stelle angelegt. Auch die ausgedehnten Öffnungszeiten sprechen dafür, dass es sich hier um ein Unterhaltungsangebot handelt, dass dem

Wesen nach eine Vergnügungsstätte darstellt.

Das Gebiet ist Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrums Sieglar“. Die Larstraße, die Pastor-Böhm- Straße sowie die an das Gebiet angrenzende Kerpstraße sind gemischt genutzt und weisen neben einer hohen Wohndichte auch einen dichteren Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auf.

Die o.g. Umnutzung widerspricht den Zielen des fortgeschriebenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ aus dem Jahr 2010. Nach den Leitsätzen des Konzeptes soll in Mischgebieten, in denen die Wohnfunktion vorherrscht, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-Fachmärkte über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu verhindern. Ebenfalls ausgeschlossen werden sollten sie auch in den integrierten Stadtteilzentren und in denen durch Wohnfunktion geprägten Nahversorgungslagen, da hier der Einzelhandel noch sensibler einzuschätzen ist als in der umsatzstärkeren City und da auch die Wohnfunktion hier noch mehr dominiert.

Ein weiterer Anlass der Planung besteht in dem städtebaulichen Erfordernis, neben der Art der baulichen Nutzung auch das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet zu regeln. Dies gehört zum historischen Ortskern von Sieglar. Im südlichen Bereich der Larstraße befindet sich noch teilweise historische Bebauung, bei der das Wohnhaus als Haupthaus an der Straße steht und die rückwärtigen Nebengebäude der landwirtschaftlichen oder handwerklichen Nutzung dienen. Dieser Straßenzug mit einer einheitlichen, kleinteiligen, dörflicheren Baustruktur aus dem Beginn des 20. Jh. soll auf Empfehlung des Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2010 erhalten werden. Nach § 34 BauGB wäre hier teilweise aber auch, aufgrund bestehender Vorbilder, ein anderes Maß der Bebauung zulässig. Eine Regulierung ist daher erforderlich.



Abbildung 1: Auszug aus den Denkmalpflegeplan Stadt Troisdorf

### **3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Nebenzentrum Sieglar und somit auch das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor allem dem Wohnen. Diese Nutzungsmischung stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Auf Grund der folgenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, sollten diese über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden:

- Attraktivitätsverlust durch einen „Trading-Down-Effekt“
- Negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtteilzentrums mit seinem attraktiven Angebot
- Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten
- Standortunverträglichkeit wegen hoher Wohnanteile in Mischgebieten

Durch die Eröffnung eines neuen Wettbüros ist zu befürchten, dass die Larstraße damit als Wohn- und Geschäftslage an Attraktivität verliert. Dies ist umso wahrscheinlicher, da außerhalb des Plangebietes in der Larstraße 101 (in ca. 65 m Entfernung zum beantragten Wettbüro Larstraße 101) bereits eine Spielhalle existiert.

Ziel der Planung ist es deshalb, im Plangebiet Baugebietstypen auszuweisen, die dem Gebiet gute Möglichkeiten geben, die heutige Mischfunktion aufrecht zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich im Plangebiet sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auszuschließen.

Eine weitere Zielsetzung ist eine bestandsorientierte Planung, um das historische gewachsenen Erscheinungsbildes zu sichern. Neben der Art der baulichen Nutzung ist ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung wie Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Bautiefen zu regeln. Des Weiteren wird der öffentliche Parkplatz in Blockinneren gesichert.

#### Planungsalternative Variante 2:

Der öffentliche Parkplatz „Im Gäßchen“ im Innenblock wird auf Grund des Parkplatzmangels im Sieglarer Ortskern sehr intensiv genutzt und trägt wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Ortskernes bei. Durch die An- und Abfahrbarkeit im Einrichtungsverkehr und die verkehrstechnischen Defizite in der Zufahrt im Kurvenbereich der Leostraße ist er schlecht erschlossen.

Die Planungsalternative zeigt eine zusätzliche Erschließung des Parkplatzes auf, die auch im Zweirichtungsverkehr die Option einer späteren baulichen Entwicklung offen lässt.

## **4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das gesamte Plangebiet von 3,3 ha hätte abzüglich der Straßenflächen und bei einer unterstellten GRZ von

0,6 im Mischgebiet und 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (Obergrenze für Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO) eine Grundfläche von ca. 12.000 qm und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

## **4.2 Umweltbelange, Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet mit vergleichsweise großen Grundstücken und Grünanteilen. Mit der Planung werden die Hausgärten bestandsorientiert als zu erhaltende private Grünfläche festgesetzt, um den Grünanteil im Stadtteil zu sichern. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Bebauungsplanänderung ist somit auszuschließen. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten.

Planungsbedingt Konflikte mit erhaltenswerten Baumbeständen sind nicht erkennbar.

Bei der Larstraße und Leostraße handelt es sich um eine gering belastete Sammelstraße. Von denen keine Emmissionen ausgehen, die besonderen Schallschutzvorkehrungen bedürfen. Die Pastor-Böhm-Straße hat im Verkehrsnetz die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie nimmt den Verkehr der L 332 auf. Die Verkehrsstärke führt zu einer Belastung der straßenbegleitenden Bebauung durch Verkehrslärm. Im Laufe des Verfahrens werden die Lärmpegelbereiche ermittelt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Kulturgüter sind durch die Planung insofern betroffen, als dass es sich bei den Gebäude Larstraße 108 und Leostraße 2 um denkmalwürdige Bausubstanz handelt. Aufgrund von baulichen Veränderungen ist das Gebäude Leostraße 2 heute nicht mehr als denkmalwürdig einzustufen. Aktuell wird geprüft, ob das Gebäude Larstraße in die Denkmalliste eingetragen wird. Die denkmalwürdige Bausubstanz wird aktuell durch die Festsetzung als erhaltenswertes Gebäude geschützt. Sollte das Gebäude im Laufe des Aufstellungsverfahrens in die Denkmalliste eingetragen werden wird das Baudenkmal nachrichtlich im Plan dargestellt.

## **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt bestandsorientiert entlang der Pastor-Böhm-Straße allgemeines Wohngebiet und entlang der Leostraße und Larstraße Mischgebiet fest. Nutzungen, die in dem eng bebauten Gebiet auf Grund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Eigenart stören würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind ausgeschlossen. Entsprechend den Planungszielen sind Vergnügungsstätten jeder Art und Größe

nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In einigen Bereichen des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über Festsetzungen zur Gebäudehöhe bestimmt. Sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe leiten sich aus dem baulichen Bestand ab. Die Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

In dem Plangebiet sind straßenbegleitend fast ausschließlich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf Grund der bestandsorientierten Festsetzungen sind in den Bereichen an der Ecken Larstraße/Leostraße und Larstraße/Augustastraße drei Vollgeschosse und an der Ecke Pastor-Böhm-Straße / Larstraße fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen leiten sich ebenfalls auch den aktuellen Bestand ab. Die Höhen nach NHN werden noch ermittelt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Flächen**

Die Bauweise ist bestandsbezogen festgesetzt. Sie entspricht im Plangebiet überwiegend der offenen Bauweise. Für das Mischgebiet an der Ecke Larstraße / Augustastraße wird aufgrund der aktuellen Situation als geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen fast ausnahmslos den baulichen Bestand, um diesen bauplanungsrechtlich abzusichern, weshalb die Baufenster verhältnismäßig tief sind. Des Weiteren ist im Bereich südlich der Larstraße erforderlich, die überbaubare Fläche zu gliedern in eine mehrgeschossige Bauzone am Blockrand und eine rückwärtige meist eingeschossige Bauzone. Diese Gliederung nimmt die Zonierung der teilweise noch vorhandenen historischen Bebauung auf, bei der das Wohnhaus als Haupthaus an der Straße stand und die rückwärtigen Nebengebäude der landwirtschaftlichen oder handwerklichen Nutzung dienten. Diese Gliederung hat sich im Laufe der weiteren baulichen Entwicklung verfestigt und ist als plangebietstypische Ausprägung berücksichtigt worden.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude mit denkmalwürdiger Bausubstanz ist als erhaltenswerter Einzelbaukörper festgesetzt, da dieses Haus in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bleiben soll.

## **5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) durch die Buslinie 501 (Siegburg Bahnhof – Lülsdorf) angebunden. Die Bushaltestelle Leostraße befindet sich an der Kreuzung Pastor-Böhm-Straße /Leostraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der nächstgelegene Schienenanschluss ist der Bahnhof in Troisdorf Mitte, welcher mit der Buslinie 501 erreichbar ist.

Die Mindestanzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück zu realisieren. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den in der

Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) sind ebenfalls nichtüberdachte Stellplätze und Carports zulässig. Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig.

Die Sicherung des Parkplatzes erfolgt über die Festsetzung dessen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“.

#### Planungsalternative Variante 2:

Die Planungsalternative zeigt eine zusätzliche Erschließung des Parkplatzes über das Grundstück Leostraße Nr. 10 auf. Der Parkplatz wird weiterhin über die Zuwegung „Im Gäßchen“ angefahren. Durch die veränderte An – und Abfahrt des Parkplatzes wird eine Neustrukturierung der Stellplätze auf dem Parkplatz nötig.

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

Die Grünfläche an der Leostraße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Des Weiteren wurden die Hausgärten bestandsorientiert als zu erhaltende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzt. Die beiden Festsetzungen verfolgen das Ziel den Grünanteil im Stadtteil zu sichern.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert.

### **5.6 Gestaltungsvorschriften**

Auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, um das vorhandene erhaltenswerte Ortsbild mit seiner Dachlandschaft zu schützen. Dazu gehören die Festsetzungen zur Dachform und -neigung in dem Maß, wie sie bereits im Plangebiet vorhanden sind. Als Dachform ist das überwiegend im Plangebiet vorherrschende Satteldach festgesetzt. Auf dem Grundstück an der Ecke Pastor-Böhm-Straße / Larstraße ist bestandsorientiert Flachdach festgesetzt. Entlang der Pastor-Böhm-Straße sind auf Grund unterschiedlicher Dachformen sowohl Satteldach als auch Flachdach zugelassen.

## **1 Verwirklichungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

#### Planungsalternative Variante 2

Das Grundstück Leostraße 10 befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Troisdorf und muss daher Angekauft und anschließend neu geordnet werden und die neue Erschließung gebaut werden.

## **2 Kosten und Finanzierung**

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

### Planungsalternative Variante 2

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen für die Stadt Troisdorf die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie die Kosten für den Ankauf des Grundstück Leostraße 10 und für den Straßenbau an.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter