

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 209

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße,
Ecke Gotenstraße

Nachverdichtung mit Wohnbebauung

Entwurf, Stand: 16.01.2024

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB
(Entwurf)

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	4
2.3	Bebauungsplan	5
3	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Anlass der Planung	6
3.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Bebauungskonzept)	6
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	7
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	8
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen	14
5.4	Ruhender Verkehr und Nebenanlagen	15
5.6	Grün- und Freiflächen	16
5.7	Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)	17
5.8	Ver- und Entsorgung	17
5.9	Gestaltungsvorschriften	17
6	Verwirklichungsmaßnahmen	18
7	Kosten und Finanzierung	18
8	Anlagen	19

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). 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. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen

Das Planvorhaben ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



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.

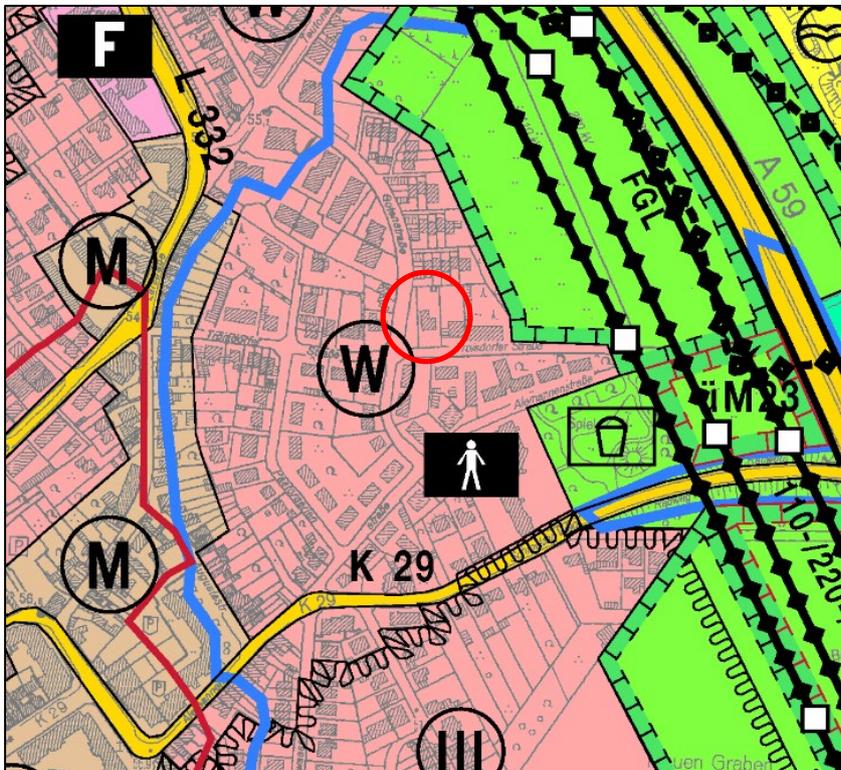


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Lage des Plangebiets (rot eingekreist)

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 des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Auf dem Flurstück 489 ist eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes sind ebenfalls reine Wohngebiete festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Grundstücke südlich der Troisdorfer Straße liegt kein Bebauungsplan vor, sie sind gemäß § 34 BauGB zu bebauen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den angrenzenden Wohngebieten ebenfalls über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück sind drei Vollgeschosse zulässig.

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die umliegenden Baugebiete noch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise sowie die zulässige Dachform fest. Für die Baugebiete östlich und nordwestlich des Plangebietes gilt überwiegend die geschlossene Bauweise. In den übrigen Wohngebieten im Norden des Plangebietes gilt die offene Bauweise.

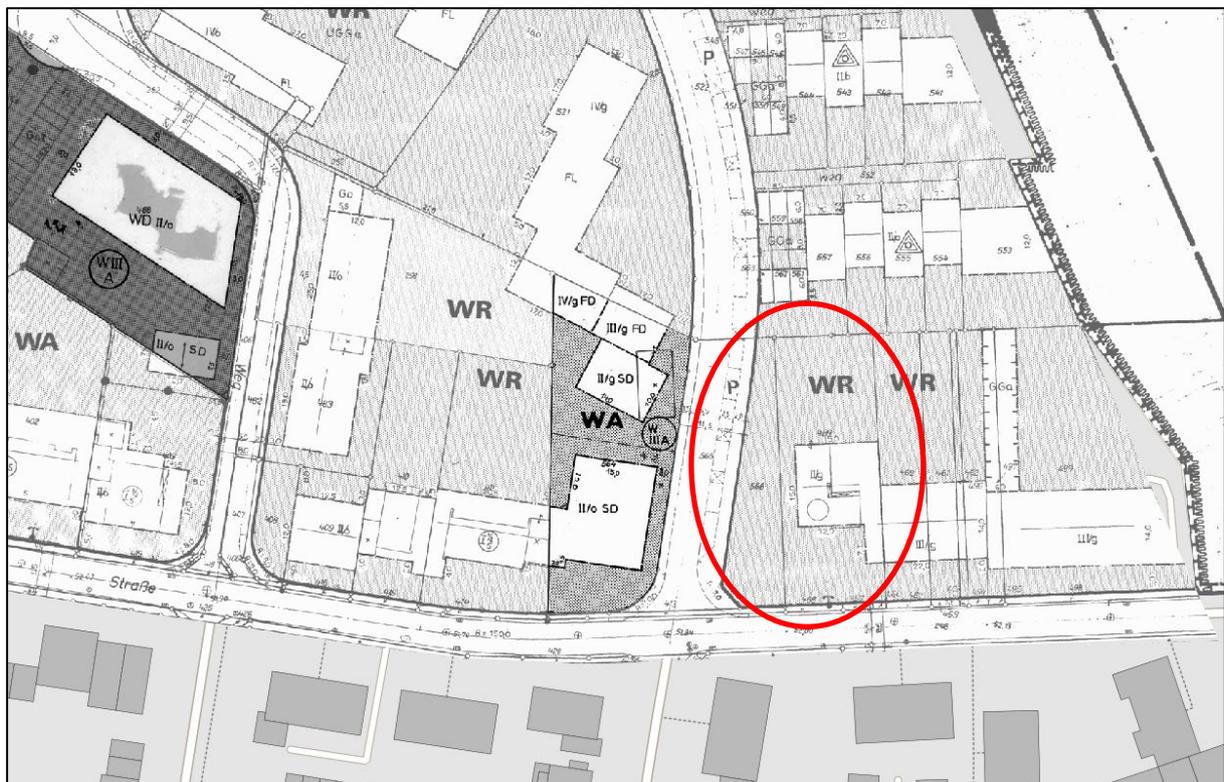


Abbildung 3: blattschnittfreie Darstellung des aktuellen Planungsrechts, Quelle: Stadtplandienst Troisdorf

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 209 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung des Eckgrundstücks Troisdorfer Straße/ Gotenstraße geschaffen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens soll die Bestandsbebauung 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 Bauungs-/ 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 einer ähnlichen 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. 17 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 des Großteils der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Gotenstraße. Im Süden werden zusätzlich drei oberirdische Stellplätze geplant.

Die Grünfläche im Westen des Grundstücks soll in ihrer 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, wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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 6 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, Biotop

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“.

Durch die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses sowie der Tiefgaragenzufahrt werden dennoch die im Gartenbereich bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen teilweise zerstört. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (Lomb, Juni 2023) 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 Artenschutzprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Die Liste der LANUV umfasst insgesamt 31 Arten, wobei sechs Arten keiner näheren Betrachtung bedürfen, da sie das Areal nur als Nahrungsraum nutzen. In der Plausibilitätsprüfung wurden die Ansprüche der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten an ihren Lebensraum beschrieben. Anschließend wurde die Ausstattung des Plangebietes mit den Lebensraumsprüchen der Arten verglichen und Rückschlüsse auf ein tatsächliches Vorkommen gezogen.

In der Säugetiergruppe wurde ein Vorkommen von Abendsegler und Zwergfledermaus mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen.

Die spezifischen Lebensraumsprüchen der aufgeführten Vögel werden im Geltungsbereich nicht erfüllt. Es fehlt an geeigneten Biotopstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsplätze oder Verstecke, Ansitz- sowie Singwarten fungieren können. Deswegen wird ein Vorkommen von Habicht, Sperber, Baumpieper, Mäusebussard, Bluthänfling, Mehl- sowie Rauchschnalbe, Baumfalke, Turmfalke Neuntöter, Sturmmöve, Feldschwirl, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Schwarzkehlchen, Waldschnepfe, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz und Star ausgeschlossen.

Wechselkröte und Zauneidechse finden im Geltungsbereich ebenfalls keine geeigneten Stätten zur Fortpflanzung und zur Ruhe, so ein Vorkommen nicht erwartet wird.

Die am Ortstermin beobachteten Allerweltsarten finden innerhalb des Geltungsbereichs potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Um Verbotstatbestände die Allerweltsarten betreffend zu verhindern, wird die Baufeldräumung- und Bereitstellung auf die Zeit abseitig des Brutgeschäftes reglementiert. Das heißt, dass die Baufeldräumung- und Bereitstellung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden darf. Weitere Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden nicht erwartet. Die aufgeführte Vermeidungsmaßnahme wird in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Rhein-Sieg-Kreis weitere Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierung

gen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Entsprechende Hinweise werden ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Aussagen zu Hinweisen auf Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs- Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) oder schädliche Bodenveränderungen beim Rhein-Sieg-Kreis abgefragt. Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte von

Schwermetallen, insbesondere Blei festgestellt. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen wahrscheinlich in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden. Das Plangebiet befindet sich im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Sieg, somit ist hier ein großflächiger Bodenbelastungsverdacht gegeben. Im Rahmen einer früheren orientierenden Untersuchung wurden im Umfeld des Plangebietes erhöhte Bleigehalte bis ca. 1 m tiefe im Boden nachgewiesen. In vielen Bereichen ist der Prüfwert für Kinderspielflächen nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBSchV) überschritten. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung wird dem Bodenbelastungsverdacht nachgegangen und geprüft, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Bebauungsplangebiet wird dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung des Oberbodens im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen. Die Aussagen zu Bodenverunreinigungen und dem Erfordernis einer Bodenuntersuchung werden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

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.

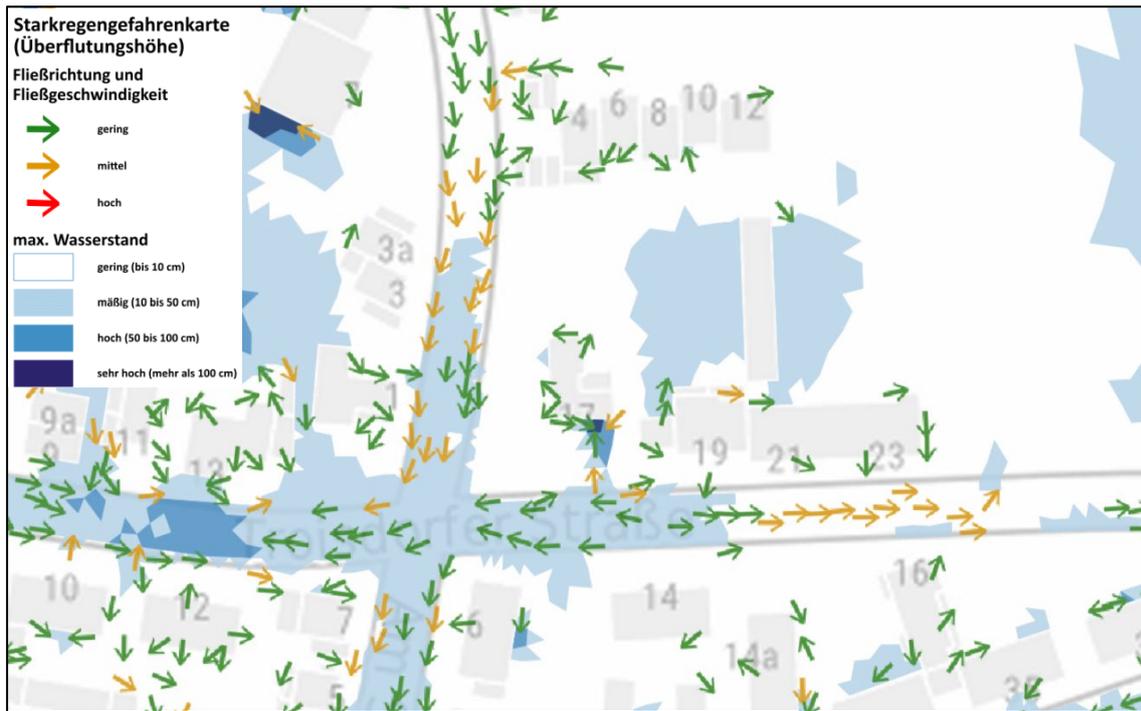


Abbildung 4: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – extremes Ereignis, Stadt Troisdorf

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. 17 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 wird mindestens im KfW-40-Standard errichtet. Ergänzend wird ein Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) aufgenommen.

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

Sonstige Schutzgüter

Es sind keine Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt.

Gemäß der Stellungnahme des Verfahrens von der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst – liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art 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 gemäß § 4 BauNVO 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.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit der vorgesehenen sowie bestehenden Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der weitestgehend wohnlich geprägten Umgebung entgegen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich das Vorhaben baulich in die nähere Umgebung einfügt, wird das in den angrenzenden Baugebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitestgehend übernommen.

Daher wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie i. V. m. § 20 BauNVO eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ sowie GFZ entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung mit der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologie. Entsprechend dem Plankonzept ist eine Tiefgarage geplant, in der Großteil der notwendigen Pkw-Stellplätze sowie zum Teil auch die Radabstellplätze untergebracht werden sollen. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz

2 BauNVO allgemein zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis 50 % der festgesetzten GRZ, also im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,6, ist für die Errichtung der erforderlichen Tiefgarage nicht ausreichend. Daher wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Fläche der Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplatzzahl.

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im Plankonzept ist Richtung Norden eine Staffelung des Gebäudes vorgesehen. Im nördlichen Teil wird die maximale Höhe auf 64,0 m über Normalhöhennull (NHN), im südlichen Teil auf 67,0 m über NHN festgesetzt. Damit werden Gebäudehöhen von ca. 11,5 m im Norden und 14,5 m im Süden ermöglicht. Die maximale Höhe ist dabei am obersten Abschluss der Attika zu messen.

Durch die festgesetzten Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe wird der gewünschte städtebaulich harmonische Übergang zwischen den zwei Vollgeschossen der nördlich bestehenden Wohnbebauung und der dreigeschossigen Wohnbebauung, die im Südosten an das geplante Gebäude anschließt, planungsrechtlich gesichert.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen wie Brüstungen und Geländer von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar und haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Entsprechend der östlich angrenzenden Umgebungsbebauung wird für das Plangebiet eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO gefasste überbaubare Grundstücksfläche fixiert. Die südliche Baugrenze orientiert sich hierbei an der Baugrenze der östlich angrenzenden Nachbarbebauung des Bebauungsplans S 57, um zur Troisdorfer Straße die gewünschte einheitliche Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Gleichzeitig lässt die überbaubare Grundstücksfläche etwas Gestaltungsfreiraum für die genaue Lage und Form des geplanten Gebäudes.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen entlang der Gotenstraße sowie Troisdorfer Straße durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Vordächer um bis zu 2,0 m zulässig. Die Einschränkung der Überschreitung auf die westliche und südliche Baugrenzen dient dem Schutz der Privatsphäre der Nachbargärten, die sich im Norden und Osten an das Plangebiet anschließen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Terrassen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Dies würde zu einer nicht vertretbaren Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen.

Da untergeordnete Bauteile sowie Terrassen in der Regel nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper haben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

5.4 Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Unterhalb des Baukörpers sieht das Konzept die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 15 Stellplätzen vor. Im Süden des Plangebiets werden zusätzlich drei oberirdische Stellplätze geplant. Diese Anzahl entspricht bei insgesamt 17 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von mehr als einem Stellplatz pro Wohneinheit. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erwägt der Vorhabenträger bei kleineren Wohnungen auf die Errichtung von Stellplätzen zu verzichten. Dies wäre Gegenstand des Bauantrags.

Der an der Gotenstraße geplante Ein- und Ausfahrtsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 zeichnerisch festgesetzt, um diesen planungsrechtlich zu fixieren und gleichzeitig eine Zufahrt über die Troisdorfer Straße auszuschließen.

Zur Sicherung der geplanten Lage der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze werden entsprechende Flächen für Tiefgaragen (TG) sowie Flächen für Stellplätze (St)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Gleichzeitig werden unter Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze außerhalb der Flächen für Stellplätze ausgeschlossen. Die Tiefgarage ist ebenfalls nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Einschränkung wird getroffen, um die im Westen des Plangebiets bisher unversiegelte Grünfläche weiterhin zu erhalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen in Form eines Müllsammelplatzes geplant, die im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt werden. Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Fläche für Fahrradabstellplätze (FSt) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise dürfen Fahrradabstellplätze auch auf den nicht benötigten oderirdischen Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für Nebenanlagen (NA) festgesetzten Fläche zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Fahrradabstellplätzen sowie Nebenanlagen einerseits genügend Raum gegeben, andererseits wird die im Westen nicht versiegelte, begrünte Fläche von Versiegelung durch Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze auch künftig freigehalten.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Eine konkrete Flächenfestsetzung soll es nicht geben.

5.6 Grün- und Freiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Freiflächen der Wohnbebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass generell die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind. Da insbesondere die Vorgärten von Wohngebäuden eine besondere Wirkung auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers haben, wird zudem eine explizite Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Erhaltung von Vorgartenbereichen aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll die Herstellung sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, verhindert werden.

Durch die zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird der Erhalt des südlichen der drei entlang der Gotenstraße bestehenden Kugelhorn gesichert. Weitere Bäume können aufgrund der geplanten Tiefgarage vermutlich nicht erhalten werden. Die im Zuge der Baumaßnahmen nicht zu erhaltenden Bäume sollen durch Ersatzpflanzungen unter Einhaltung der Baumschutzsatzung kompensiert werden.

5.7 Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets mindestens 30 % der Dachflächen von Gebäuden für PV- Anlagen vorzusehen sind. Der genaue Standort wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkret festgelegt. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Energiewende innerhalb des Plangebietes geleistet.

5.8 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 über die in der Troisdorfer Straße und Gotenstraße bestehenden Mischwasserkanal sichergestellt werden. Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die genauen Anschlussstellen sowie die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf AÖR abgestimmt.

Die Abfallentsorgung soll über die Gotenstraße erfolgen. Die Abfallsammelbehälter werden auf einem Standplatz im Norden des Plangebietes untergebracht. Der Standort ist durch die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen gesichert.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ist es möglich neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Dachform

Das geplante Mehrfamilienhaus wird mit einem Flachdach errichtet. Durch die diese Festsetzung wird Raum für Dachbegrünung und die Installation von PV-Anlagen gesichert.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes wird für das Flachdach des Neubaus eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Begrünung ist als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Um eine ansprechende Qualität der Dachbegrünung sicherzustellen, muss die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm zzgl.

Drain- und Filterschicht betragen. Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen sind von einer Begrünung ausgenommen. Über der Dachbegrünung sind Photovoltaikmodule zulässig.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes des Grundstücks wird festgesetzt, dass zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie in Kombination mit offenen Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig sind. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung somit aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Zudem wird die Höhe der Grundstückseinfriedungen begrenzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen in Form von Zaunkonstruktionen maximal 1,0 m hoch sein. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden. Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen sind an der Gotenstraße in einer Höhe von bis zu 1,20 m, an der Troisdorfer Straße sowie den übrigen Grundstücksgrenzen in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Die Höhenbeschränkungen verhindern einerseits eine zu starke optische Barrierewirkung zum öffentlichen Raum und zu den umliegenden Grundstücken oder sogar Verschattungen der Nachbargrundstücke, gewährleisten andererseits aber einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.

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

- *Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1, Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, Stadt Troisdorf (Lomb, Juni 2023)*

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz