STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan B 124, Blatt 3

Stadtteil Troisdorf- Bergheim
Bereich Siegstraße, Am Turmhof, Breitestraße, Bergstraße

- Steuerung der innerörtlichen Bebauung -

Satzungsbeschluss 05.03.2013

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan B 124, Blatt 3

Stadtteil Troisdorf-Bergheim,
Bereich Siegstraße, Am Turmhof, Breitestraße, Bergstraße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation

Das Quartier zwischen Siegstraße, Am Turmhof, Breitestraße und Bergstraße liegt im Zentrum des Stadtteils Troisdorf-Bergheim. Es ist gekennzeichnet durch eine heterogene Bebauung aus kleinteiligen historischen Hofanlagen, die gemäß Denkmalpflegeplan als Zeitzeugen teilweise erhaltenswert sind, und mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser der Nachkriegszeit.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und weist keine klassischen Baulücken auf. Eine Bebauung ist nur im Rahmen von Erweiterungen und Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden oder als Ersatzbebauung möglich.

Für die südöstlich angrenzenden Quartiere zwischen der Straße Am Turmhof und der Oberstraße bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne B 124, Blatt 2 (01.10.1990) und B 124 (19.04.1986) mit B 124, 1. Änderung (23.04.2002) und 2. Änderung (15.02.2005). Für den westlichen Bereich der Bergstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan B 109, 3. Änderung (04.05.1999). Nördlich der Bergstraße und südlich der Siegstraße sind Bauvorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) zu beurteilen.

Für den Planbereich selbst besteht ebenfalls kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt in diesem Planausschnitt an der Siegstraße, der Bergstraße und der Müllekovener Straße Mischbauflächen und im Bereich Am Turmhof und Breitestraße Wohnbauflächen dar.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung sind Bauanfragen für Ersatzbebauungen in der Siegstraße. Konkret liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxen vor. Weitere Grundstücke stehen dort zum Verkauf an, sodass die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten angefragt werden. Die vorhandene Bebauung, die teilweise einseitig grenzständig ist, weist rückwärtig bis in eine Tiefe von über 40 m landwirtschaftliche Nebengebäude auf, deren Umnutzung zu Wohnzwecken begonnen worden ist. Die vorhandene heterogene Bebauung bildet keinen rechtssicheren Zulas-

sungsmaßstab für Veränderungen der rückwärtigen Bebauung. Die Blockrandbebauung ist an der Einmündung in die Bergstraße deutlich höher als im weiteren Verlauf der Siegstraße, wo jedoch das aufgestockte Haus Siegstraße 7 auch noch diese Höhe erreicht. Auch hier lassen sich keine klaren Zulässigkeitsbereiche definieren, sodass Bauvorhaben ohne Planung maximal im Rahmen der bestehenden Bauhöhen zweigeschossig zugelassen werden können.

In seiner Sitzung am 07.07.2011 fasste der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Er folgte damit einem Bürgerantrag vom 15.04.2011, um die Möglichkeiten der Feinsteuerung in einem Bebauungsplanverfahren zu nutzen. Ziel der Aufstellung ist es, in dem Baublock Siegstraße, Bergstraße, Müllekovener Straße, Breitestraße und Am Turmhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine situationsgerechte bauliche Innenentwicklung zu schaffen. So sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen - z. B. Ersatzbebauungen, Ergänzungen, Erweiterungen oder die Gebäudekubatur betreffende Sanierungen - im gesamten Baublock geregelt werden. Dabei soll insbesondere durch die Festsetzung überbaubarer Flächen und von Trauf- und Gebäudehöhen ein Ausgleich zwischen dem noch vorzufindenden dörflichen Charakter und den Ansprüchen an eine zeitgemäße bauliche Entwicklung im Ortkern herbeigeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die durch den Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung zukünftig auch maßstabsbildend für die Beurteilung von Vorhaben im umliegenden unbeplanten Innenbereich sein wird.

Mit der Planung soll auch die Nahversorgungslage im Bereich um die Bergheimer Kirche gestärkt werden und durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verdrängung des Einzelhandels z. B. durch Spielhallen vermieden werden.

3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Troisdorf-Bergheim und ist bereits vollständig bebaut. Eine Bebauung ist nur im Rahmen von Erweiterungen und Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden oder als Ersatzbebauung möglich.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 0,5 ha. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

3.1 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit längerem besiedeltes Wohngebiet mit Haus- und Ziergärten. Die Gärten werden in Ihrer Gesamtheit dem Biotoptyp HJ5/ HJ6, Hausgärten mit geringem bis mittlerem Gehölzbestand, zugeordnet. Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion, da sie intensiv genutzt werden.

Die Nutzung als Jagdhabitat für Fledermäuse ist nicht auszuschließen. Auch Tagesquartiere von Zwergfledermäusen sind nicht auszuschließen. Im Fall von Abrissvorhaben ist daher das Objekt auf ein etwaiges Vorkommen zu untersuchen und ggf. darauf durch die Wahl des Abrisszeitpunktes und das Angebot von Ersatzquartieren zu reagieren. Mit dem Bebauungsplan wird keine unmittelbare Veränderung oder zusätzliche Bebauung ausgelöst. Die Artenschutzrechtlichen Belange sind erst mit der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen.

4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf entwickelt. Die Bauflächen an der Siegstraße, der Berstraße und an der Müllekovener Straße sowie Müllekovener Straße / Ecke Breite Straße werden als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen, deren Zweck in der Bedienung der erotisch / sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt werden jedoch von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie von ihrer Eigenart her im Quartier nicht in Betracht kommen und den Planungszielen zuwider laufen würden.

Die Bauflächen im Bereich der Straße Am Turmhof und die nordöstlichen Grundstücke an der Breitestraße werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die als Ausnahme zulässigen Tankstellen werden auch hier nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend aus dem Bestand abgeleitet. Neben der Festsetzung von Grund- und Geschoßflächenzahl werden ergänzend zur Geschossigkeit der Gebäude auch Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen festgesetzt, die eine gegenüber der bestehenden Bebauung verträgliche Höhenentwicklung unter zeitgemäßen Anforderungen zulassen.

In der Regel ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig. Im Bereich der Straßenzüge Bergstraße und Siegstraße wird die 2-Geschossigkeit als zwingend festgesetzt, um der straßenbegleitenden Bebauung ein dem Ortskern entsprechendes städtebauliches Gewicht zu geben. Davon ausgenommen ist der bauliche Bestand im Bereich der Straßeneinmündung Siegstraße / Bergstraße (Siegstraße 1-3). Die Mitte der 90er Jahre entstandene dreigeschossige Eckbebauung mit Traufhöhen zwischen 7,10 m und 8,10 m und einer Gliederung des Daches durch Giebelzwerchhäuser betont die Raumkante in dem zum Paul-Schürmann-Platz aufgeweiteten Straßenraum. Sie wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Im weiteren Verlauf der Siegstraße, der Bergstraße sowie der Straße Am Turmhof und der Bergstraße wird die Traufhöhe auf max. 7,40 m begrenzt. Diese Höhe liegt über der vorherrschenden Traufhöhe von im Mittel ca. 6,0 m im Bestand. Bei einer Ersatzbebauung oder Sanierung wird jedoch unter Beachtung zeitgemäßer Anforderungen an Geschosshöhen und energetischer Belange eine Anhebung der Trauflinie im Übergangsbereich zu der sich anschließenden höheren Bebauung für vertretbar gehalten. Das Gebäude Siegstraße 7, das durch eine Änderung des Dachgeschosses Mitte der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts derzeit eine Traufhö-

he von ca. 9,30 m aufweist, genießt bis zu einer wesentlichen Änderung des Daches Bestandsschutz. Städtebauliches Ziel ist hier der Rückbau des Dachgeschosses auf die festgesetzte Traufhöhe. Ein sich daraus möglicherweise ergebener Eingriff in das Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse kann im Wege einer entsprechenden Befreiung nach § 31 BauGB kompensiert werden.

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m, davon ausgenommen ist das dreigeschossige Gebäude Siegstraße 1 – 3. Hier darf zur Sicherung des Bestands die Firsthöhe maximal 13,75 m betragen.
Dort, wo rückwärtig anschließende eingeschossige Erweiterungsflächen festgesetzt sind, wird die maximale Gebäudehöhe auf 3,50 m begrenzt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, Bezugspunkt ist die Höhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der rechtwinklig von der Mitte der Straßenfassade ausgehenden Linie. Bei Eckgrundstücken ist von der traufseitigen Straßenfassade auszugehen, bei um die Ecke gezogenen Traufen ist die längere Fassade maßgebend.

Als Grund- und Geschoßflächenzahl werden die in § 17 BauNVO 1990 angegebenen Obergrenzen festgesetzt, für das Mischgebiet wird jedoch nur das Höchstmaß von Wohngebieten festgesetzt, da der Baublock auch stark von Wohnnutzung geprägt wird.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Im Wesentlichen wird der Gebäudebestand durch die Ausweisung überbaubarer Flächen gesichert. Im Mischgebiet wird die geschlossene, im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Bergstraße und der Siegstraße ist im Regelfall eine zweigeschossige geschlossene Bebauung mit einer Bautiefe bis zu 14,50 m bzw. bis zu 12,50 m möglich, die sowohl die neuzeitliche Bebauung abdeckt als auch bei Grundstücken mit historischer Bebauung eine Erweiterung oder eine Ersatzbebauung in einer heutigen Ansprüchen ausreichenden Gebäudetiefe zulässt.

Daran anschließend wird im Bereich des Mischgebietes im Verlauf der Siegstraße und der Bergstraße zusätzlich eine eingeschossige Erweiterungsfläche in Tiefen von 9,50 m bis zu 11,0 m festgesetzt. Im Bereich des Grundstücks Siegstraße 1 -3 wird mit einer Bautiefe von maximal 15 m der Bestand planungsrechtlich gesichert. Von der Ausweisung rückwärtiger eingeschossiger Erweiterungsflächen ausgeschlossen sind folgende Grundstücke:

- das Grundstück Siegstraße 11, da hier der Bestand der rückwärtig zur Siegstraße 11 angeordneten, zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune gesichert werden soll
- das Grundstück Siegstraße 13, da die Ausweisung einer Erweiterungsfläche zu einer übermäßigen baulichen Dichte in diesem Bereich führen würde.

Die vorhandenen Gebäude können jedoch im Rahmen des 12,50 m tiefen Baufensters noch um ca. 3,0 m erweitert werden.

In den Eckbereichen Bergstraße / Siegstraße sowie Zum Kalkofen / Müllekovener Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig über den Gebäudebestand gelegt. Dadurch wird einerseits die vorhandene, teils verwinkelte Bebauung abgedeckt, andererseits lässt das großzügige Baufenster im Falle einer Ersatzbebauung ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Eine übermäßige Dichte wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl vermieden.

Gleiches gilt auch für die Grundstücke Am Turmhof 1 - 5, hier wird aufgrund der geringeren Grundstückstiefen die Bautiefe auf maximal 12,0 m für den zweigeschossigen Baukörper begrenzt und eine rückwärtige eingeschossige Erweiterung um zusätzlich maximal 2,50 m, z. B. für einen Wintergarten oder eine überdachte Terrasse, zugelassen. Das festgesetzte Baufenster kann jedoch im Verhältnis zur festgesetzten Grundflächenzahl nicht voll ausgenutzt werden, die großzügige Festsetzung dient auch hier einer flexibleren Anordnung von Gebäuden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Breitestraße werden die vorhandenen Wohngebäude in offener Bauweise durch ein 14,00 m tiefes Baufenster planungsrechtlich gesichert.

Die Stellung der Gebäude wird lediglich dort vorgegeben, wo die geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Sie ergibt sich vornehmlich aus dem Bestand und ist überwiegend traufständig.

4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke ist auf 275 m² festgesetzt, um bei möglichen Grundstücksteilungen unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte stünden, zu vermeiden. Bei den bestehenden Grundstücken Am Turmhof 1, 3 und 5, Bergstraße 1 sowie Müllekovener Straße 6 wird eine Unterschreitung zugelassen, da diese Grundstücke bereits unter der genannten Mindestgröße liegen. Auch kann ausnahmsweise im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgröße bei der Grundstücksteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4.5 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht überdachte Stellplätze im Vorgarten ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über Eignung des Standortes und den geltend gemachten Bedarf im Ermessen zu entscheiden. Mit der Ausnahmevorschrift soll insbesondere gewährleistet werden, dass noch eine Restfläche von optischem Gewicht für die bestimmungsgemäße Nutzung von Vorgärten verfügbar bleibt. Aus diesem Grund sind auch Carports und Garagen, die als bauliche Anlagen noch stärker Einfluss auf das Erscheinungsbild der Vorgartenzone nehmen, hier ganz ausgeschlossen.

4.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften

Das Plangebiet liegt im Zentrum des historischen Ortskerns von Bergheim. Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung gibt es noch einige Gebäude, vornehmlich aus dem 19. Jh., die von der historischen Entwicklung der Bebauung zeugen und zum Teil gemäß Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf[1] als erhaltenswert bewertet wurden. Durch veränderte bautechnische Anforderungen, aber auch Nutzungsanforderungen, ist es nicht immer möglich, diese Gebäude in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Umso wichtiger ist die Beachtung orts- und siedlungsbildprägender Elemente bei Sanierungen und Ersatzbebauung. Insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung trägt wesentlich zum Erscheinungsbild eines Straßenzuges bei. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan für dieses Plangebiet örtliche Gestaltungsvorschriften für Dach und Werbeanlagen festgesetzt, die auf die historische Bebauung Bezug nehmen aber auch zeitgemäße Nutzungsansprüche, z. B. den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, berücksichtigen.

Dachform

Im Plangebiet ist nur die Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs zulässig. Die abweichenden Dachformen der Wohngebäude auf den Grundstücken Breitestraße 2 und 4 können ausnahmsweise bei Änderungen im Zuge energetischer Sanierungen wieder zugelassen werden. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze werden von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachgauben

Dachgauben sollen sich der Hauptdachfläche unterordnen. Daher wird sowohl die Breite der Ansichtsfläche einzelner Dachgauben begrenzt sowie in der Summe in das Verhältnis zur Dachlänge (gemessen ohne Dachüberstand) gesetzt. Zwerchgiebel mit Satteldach, die die Gebäudeansicht gliedern, werden in der Breite begünstigt.

Balkone/Loggien in Dachgeschossen sind traufseitig unzulässig. Sie können vor Zwerchgiebeln und Gauben zugelassen werden, wenn sie mit vortretenden Bauteilen in den darunterliegenden Geschossen eine gestalterische Einheit bilden.

Vollständig im Dach liegende, nicht fest überdachte Loggien und Terrassen (Dacheinschnitte) sind nur auf der Straßen abgewandten Dachseite zulässig. Die Errichtung von Terrassen auf Dachgauben oder Zwerchgiebel ist nicht zulässig. Ebenso sind Dachgauben und Dacheinschnitte über der ersten Dachgeschoßebene (im Spitzboden) unzulässig.

Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur dunkle, nicht reflektierende Dacheindeckungen in anthrazitfarbenen, schwarzen oder dunklen Brauntönen zulässig.
Eine Bestimmung der Farbtöne erfolgt in Anlehnung an die Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K.

Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zur Erzeugung von Elektrizität oder zur Erzeugung von Wärme sind dann zulässig, wenn sie im gleichen Winkel wie

[1] Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf, November 2010

die Dachfläche befestigt werden und der Abstand zwischen Dachhaut und Solarpaneel nicht mehr als 0,20m beträgt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden - soweit baurechtlich ansonsten zulässig - sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Auslegerwerbung kann abweichend auch an anderer Stelle des Obergeschosses zugelassen werden Je 10 m Gebäudefrontlänge ist eine maximale Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen unmittelbar an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden.

Das Flurstück 114 und das darauf in zweiter Baureihe liegende Gebäude Breitestraße 6a ist ausschließlich von dem Grundstück Breitestraße 6 erschlossen. Um die zur Erschließung erforderliche Inanspruchnahme des privaten Grundstückes planungsrechtlich zu sichern, wird auf dem Flustück 113, Flur 22, Gemarkung Bergheim-Müllekoven, ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Flurstück 114 festgesetzt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die zur Ver- und Entsorgung erforderliche Infrastruktur ist vorhanden.

6 Hinweise

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Mit Schreiben vom 04.06.2012 AZ. 22.5-3-5382068-182/12/ weist der KBD daraufhin, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben haben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gegeben werden.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden.

8 Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen keine weiteren Kosten.

Troisdorf, ...

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation 2
2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz 3
3.1 Artenschutzrechtliche Belange 3
4 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 4
4.1 Art der baulichen Nutzung 4
4.2 Maß der baulichen Nutzung 4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung 5
4.4 Mindestgröße der Baugrundstücke 6
4.5 Stellplätze und Garagen 6
4.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften 7
Dachform 7
Dachgauben 7
Dachdeckung 7
Werbeanlagen 8
5 Erschließung 8
5.1 Verkehrserschließung 8
5.2 Ver- und Entsorgung 8
6 Hinweise 8
Kampfmittel 8
7 Verwirklichungsmaßnahmen 8
8 Kosten und Finanzierung 9