STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan B 193

Stadtteil Troisdorf-Bergheim,
Bereich Müllekovener Straße, Oberstraße,
Auf der Bleiche, Krausgasse

Aufwertung der bestehenden städtebaulichen Situation und Nachverdichtung im Blockinnenbereich

Satzungsbeschluss 04.10.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan B 193

Stadtteil Troisdorf-Bergheim,
Bereich Müllekovener Straße, Oberstraße, Auf der Bleiche, Krausgasse

1. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der gewachsenen Ortslage von Bergheim und wird maßgeblich begrenzt durch die Müllekovener Straße, die Oberstraße und den Friedhof Bergheim. Das Plangebiet besteht aus vier unterschiedlich großen Baublöcken, die aus einer äußeren öffentlichen Erschließungsseite, einer Bebauung im Blockrandbereich und einem weitgehend unbebauten, grünen Blockinnenbereich bestehen. Die historischen Straßenzüge Müllekovener Straße und Oberstraße sind durch eine dorfartige Struktur mit kleinteiliger Baustruktur geprägt. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig mit Satteldach. Entlang der Müllekovener Straße sind vereinzelt auch andere Dachformen (Tonnendach, Walmdach) vorhanden. Entlang der Fronstraße gibt es zwei Gebäude aus den 60er/70er Jahren mit Flachdachbebauung. Im Bereich zwischen der Müllekovener Straße, der Oberstraße und Gronewaldstraße befinden sich im hinteren Bereich vermehrt I-geschossige zumeist als Nebenanlage genutzte Gebäude. Im Baublock Müllekovener Straße/Am Schildchen//Auf der Bleiche/Fronstraße befinden sich mehrere eingeschossige Häuser mit Satteldach.

Die Nahversorgung im Stadtteil Bergheim und die soziale Infrastruktur in Bergheim bzw. Müllekoven (Schule und Kindertagesstätten) sind vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation und Verfahren

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

2.2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet, wie auch für andere Teile der gewachsenen Ortslage Bergheims im Umfeld des Friedhofs Bergheim gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) wäre für das Grundstück des Antragstellers (Müllekovener Straße 46-50) eine zweigeschossige Bebauung mit einer max. Bautiefe von ca. 12 m möglich, die sich an den bestehenden hinteren Gebäudekanten der umgebenden Bebauung orientiert.

2.2.1. Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne

Bebauungsplan B 115 (Auf der Bleiche/ Fronstraße) (WA)

Auf der Bleiche 1-11 (zwischen Am Schildchen und Oberstraße) und Auf der Bleiche 15 ist eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach mit einer Bautiefe von ca. 8,50-9,50 m festgesetzt.
Auf der Bleiche 13 und Fronstraße 13-17 ist eine eingeschossige offene Bauweise mit Satteldach mit einer Bautiefe von ca. 8-12 m festgesetzt.
Oberstraße 13-21 (zwischen Breite Straße und Auf der Bleiche) ist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise mit Satteldach mit einer Bautiefe von ca. 8,50-14 m festgesetzt, im rückwärtigen Bereich teilweise in eingeschossiger Bauweise.

Bebauungsplan B 149 (Müllekovener Straße/Gronewaldstraße/Zur Kleinbahn) (WA)

Der Bebauungsplan B 149 setzt für die Grundstücke nördlich der Müllekovener Straße eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach 35-45° mit einer Bautiefe von 16-19 m fest.

Bebauungsplan B 119, 1.Änderung

Der Bebauungsplan B 119, 1.Änderung setzt für die Grundstücke westlich der Oberstraße eine zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach 40-50° mit einer Bautiefe von 14 m fest.
Für die Bebauung im Blockinnenbereich setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von max. 4,15 m (Satteldach 30-40°) (sog. „ein Vollgeschoss zzgl. Vollgeschoss im Dachgeschoss“) fest.

2.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 7 ha im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO entwickelt. Er kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr.2 BauGB durchgeführt werden. Die Grundstücke sind heute größtenteils bereits bebaut.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Für das Grundstück Müllekovener Straße 46-50 liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, mit dem Ziel dort eine Wohnanlage zu realisieren. Hiervon sind auch Flächen im Blockinnenbereich betroffen, die aktuell nach § 34 BauGB nicht bebaubar sind.

In dem Bereich südlich der Müllekovener Straße, zwischen Oberstraße und Krausgasse, gibt es mehrere Baulücken, sowie einige Grundstücke, für die in Zukunft eine Neuordnung zu erwarten ist.

Die Grundstückseigentümer des Baublocks Müllekovener Straße/Am Schildchen/Auf der Bleiche/Fronstraße wurden im Vorfeld beteiligt, um deren Interesse an einer Nachverdichtung insb. in Form von neuen Gebäuden im Blockinnenbereich zu erörtern.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B 193 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung der bestehenden städtebaulichen Situation
- Prüfung von Erschließungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Blockinnenbereichen
- Realisierung einer Bebauung, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt

4 Planungsbindungen, Umweltbelange

4.1. Verkehr

Das Plangebiet wird heute über die bestehenden Straßen Oberstraße, Müllekovener Straße erschlossen. Die Straßen im Inneren des Wohnquartiers sind teilweise als Mischverkehrsflächen bzw. als verkehrsberuhigte Wohnstraßen gestaltet.

Die Parkplatzsituation im Plangebiet wird von den Anwohnern als angespannt empfunden. Öffentliche Parkplätze im Plangebiet befinden sich in begrenzter Anzahl in den Wohnstraßen (Am Schildchen, Fronstraße). Öffentliche Parkplätze im Umfeld des Plangebietes befinden sich am Friedhof (Gronewaldstraße, Friedhofstraße) und in begrenzter Anzahl an der nordöstlichen Oberstraße, sowie der westlichen Müllekovener Straße.

Die Breite des öffentlichen Straßenraums der Müllekovener Straße variiert zwischen ca. 7,50 m und 9 m, die der Fronstraße variiert zwischen ca. 4 m und 8 m, die der Gronewaldstraße variiert zwischen ca. 4,50 m und 7 m, die der Straße „Am Schildchen“ variiert zwischen ca. 6 m und 8 m. Hierdurch ergeben sich teilweise verkehrliche Einschränkungen, die typisch sind für historisch gewachsene Ortslagen.

4.2. Baumbestand

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet verfügen nur vereinzelt über Straßenbäume. An der Müllekovener Straße liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes der Friedhof Bergheim, mit einem hohen Grünanteil in Form von verschiedenen klein- und großkronigen Bäumen.

Nach Ortsbesichtigungen u.a. am 11.09.2014 und 07.10.2015 kann der Baumbestand im Inneren der Baublöcke wie folgt bewertet werden:

- Im Innenbereich des Baublocks Müllekovener Straße/Am Schildchen/ Fronstraße besteht der Baumbestand überwiegend aus Koniferen (Nadelhölzer), die nicht unter die die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen. Auf den Grundstücken Am Schildchen 4 und 6, sowie Müllekovener Straße 44 und 50 gibt es auch Laubbäume, die ggf. unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Bäume im Bereich der Müllekovener Straße 44 und 50 waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 17.03.2016 bereits gefällt.

- Im Innenbereich des Baublocks Müllekovener Straße/Oberstraße/ Gronewaldstraße besteht der Baumbestand auch aus einzelnen Laubbäumen, die ggf. unter die Baumschutzsatzung fallen.

4.3. Stadtbild und Denkmalpflege

Entlang der historischen Straßen Müllekovener Straße und der Oberstraße sind mehrere historische Gebäude im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „erhaltenswerte Bebauung“ dargestellt: Müllekovener Straße 42, Müllekovener Straße 56, Müllekovener Straße 58, Müllekovener Straße 43, Müllekovener Straße 62, Oberstraße 29, Oberstraße 47.

Entlang der Müllekovener Straße und der Oberstraße sind zahlreiche historische Gebäude im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „Zeitzeugen“ dargestellt.

Der Friedhof Bergheim ist im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „erhaltenswerte Kulturlandschaft“ dargestellt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich außerdem folgende gemäß § 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz) NW geschützte Baudenkmäler:

- Fachwerkwohnhaus Oberstraße 46 (Denkmal A18)

- mehrere Grabstätten auf dem Friedhof Bergheim (Denkmal A172, A173, A174, A255)

4.4. Parzellenstruktur und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Blockinnenbereich

4.4.1. Baublock Müllekovener Straße/Am Schildchen/Fronstraße

Bei Betrachtung der Baublockgröße, der Parzellenstruktur und der bestehenden Grundstücksgrößen wird deutlich, dass das der Baublock Müllekovener Straße/ Gronewaldstraße/Am Schildchen/Auf der Bleiche/Fronstraße ein relativ begrenztes Nachverdichtungspotential hat. Im Baublock sind größere Parzellen mit kleineren Parzellen durchmischt. Aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen haben sieben Grundstücke – mit einer Größe von mind. 500 qm - grundsätzlich ein gewisses Nachverdichtungspotential in zweiter Reihe. Lediglich drei Grundstücke im Baublock haben eine Größe von mind. 700 qm. Die Eckgrundstücke haben eine Sonderstellung im Baublock, da sie nur geringen Bezug zum Blockinnenbereich haben.

Das Grundstück Müllekovener Straße 46-50 hat eine Größe von ca. 2150 qm. Das Grundstück ist unregelmäßig geformt und hat eine Tiefe von durchschnittlich ca. 54 m (48-60m).

Die Größe des Baublocks Müllekovener Straße/ Gronewaldstraße /Am Schildchen/Auf der Bleiche beträgt ca 74-134 m bzw. 80-152m. Der Baublock hat eine unregelmäßige Form, die sich nach Südwesten verjüngt. Die durchschnittliche Baublocktiefe beträgt 104 m in Ost-West-Richtung bzw. 116 m in Nord-Süd-Richtung. Die Größe des Baublocks beträgt ca. 1,26 ha.

Die bestehende Parzellenstruktur und die Baublockgröße sprechen eher gegen eine (größere) gemeinschaftliche/öffentliche Erschließungsstraße im Blockinnenbereich.

Aufgrund der Form und der Größe des Baublocks bieten sich grundsätzlich eher (kleinere) individuelle bzw. gemeinschaftliche privat-Erschließungen, in Form von kurzen Stichwegen an.

Die auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 geplante Tiefgarage in Kombination mit einer nur im Notfall genutzten Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich an dem Standort denkbar und aufgrund der angespannten Parkplatzsituation positiv zu bewerten.

4.4.2. Baublock Müllekovener Straße/Oberstraße/Gronewaldstraße

Der Baublock Müllekovener Straße/Oberstraße/Gronewaldstraße verfügt ebenfalls über Erneuerungspotential und punktuelles Potential zur Nachverdichtung. Hier ist aber im Blockinnenbereich bereits eine Bebauung durch eine individuelle Erschließung ermöglicht worden. Der Baublock hat eine Größe von ca. 1 ha. Vier Grundstücke im Baublock haben eine Größe von mind. 700 qm.

4.5. Artenschutzrechtliche Belange

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Anlage 1) erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans B 193 ist die Überbauung vormaliger privater Grünflächen im Innenbereich zwischen vorhandenen Straßenzügen zum Zweck der Erschließung und zum Wohnen einschließlich Gartennutzung verbunden. Von der Ausweisung als Wohnbauflächen im „Hinterland“ sind rd. 0,15 ha betroffen. Dieser Bereich ist Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

Die betroffene Fläche weist keinen nennenswerten Gehölzbestand mehr auf. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten.

Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes in dem bisher nicht bebauten Bereich nicht erforderlich. Durch die Beachtung des Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31.September gem. § 39 BNatSch wird grundsätzlich ein Verlust von Brutstätten vermieden. Darüberhinausgehend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Das das Siegmündungsgebiet ein lokaler Schwerpunkt von Fledermauspopulationen ist, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass auch keine Verbotstatbestände des Artenschutzes infolge von Bau- oder Abrisstätigkeiten eintreten können. Insbesondere Dachstühle oder vergleichbare Gebäudeteile müssen ggf. auf das Vorkommen von Fledermausquartieren überprüft werden.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der „Hinterlandbebauung“ ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Neubebauung in vormaligen Gartenflächen keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

4.6. FFH-Verträglichkeit

Die kürzeste Entfernung zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem FFH-Gebiet DE-5208-301 Siegaue und Siegmündung beträgt rund 300m in südöstlicher Richtung. Dazwischen liegt der ältere bebaute Ortskern von Bergheim. Nachteilige Wirkungen auf das FFH-Gebiet infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Art und der Zielsetzung des Bebauungsplanes, hier Nachverdichtung von Wohnbebauung im Bestand, auszuschließen.

5. Städtebauliches Konzept

Im Baublock Müllekovener Straße/Am Schildchen/Fronstraße findet eine möglichst behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich statt. Die städtebauliche Planung für die anderen Baublöcke erfolgt bestandsorientiert.

Das Konzept für den Baublock Müllekovener Straße/Am Schildchen/Fronstraße bzw. für das Grundstück Müllekovener Straße 46-50 sieht eine dichtere Bebauung im Blockrandbereich - zwei Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss (Satteldach) - und eine niedrigere „1½-geschossige“ Bebauung im Blockinnenbereich in zweiter Reihe vor – Hausgruppe, eingeschossig zzgl. einem Vollgeschoss im Dachgeschoss (II). Die geometrische Blockmitte - ab ca. 40-50 m Grundstückstiefe - bleibt unbebaut.

Der straßenbegleitende zweigeschossige Baukörper auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 orientiert sich in seiner Bebauungstiefe (ca. 12,50 m - 16 m) an der näheren Umgebung und an Festsetzungen in an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplänen entlang der Müllekovener Straße.

Aufgrund der bestehenden Dachlandschaft in der gewachsenen Ortslage von Bergheim-Müllekoven, die überwiegend aus Gebäuden mit geneigten Dächern besteht, sollen hier keine Flachdachgebäude zulässig sein. Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt.

Da aber die Dachformen im Plangebiet nicht absolut einheitlich sind, können neben Satteldächern ausnahmsweise auch Tonnendächer oder Mansarddach zugelassen werden.

Der Baukörper entlang der Müllekovener Straße vermittelt zwischen den bestehenden Baufluchten der Nachbarbebauung im öffentlichen Raum. Der maximal ca. 32 m lange Baukörper auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 wird so durch Rücksprünge auf eine durchgehende Länge von maximal ca. 21 m gegliedert.

Auf dem Grundstück Müllekovener Straße 48-50 sieht das Konzept in zweiter Reihe eine 19,50 m lange Hausgruppe mit einer Bautiefe von 13 m vor.

Auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 werden alle Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt wird in den Baukörper integriert.

6. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Wohngebiete

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für die vorhandene und geplante Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an der direkten Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund der bestehenden kleinteiligen durch Wohnbebauung dominierten Baustruktur Fremdkörper darstellen würden und nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit und die festgesetzten Gebäudehöhen in den vorhandenen Straßen orientieren sich am Bestand, um eine einfügsame Bebauung in den Baulücken und bei baulichen Erweiterungen bzw. Neubauten zu sichern. Dazu sind Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt.

Entlang der Müllekovener Straße und der Oberstraße und in unmittelbar angrenzenden Bereichen ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Die festgesetzte maximale Traufhöhe variiert zwischen 7 m und 7,50 m, die maximale Firsthöhe wird mit 12 m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand.

Am Schildchen, Auf der Bleiche, in der Fronstraße und der Gronewaldstraße variieren die Trauf- und Firsthöhen der „1½-geschossigen“ und zweigeschossigen Bebauung und orientieren sich grundsätzlich am Bestand.

In der Krausgasse (Gebäude 2-10) wird durch die Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,25 m eine in der Höhenentwicklung „1½-geschossige“ Bebauung möglich, die jedoch im Sinne des Bauordnungsrechtes zwei Vollgeschosse zulässt. Die Firsthöhe darf maximal 8,60 m betragen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand. Hierdurch wird eine einfügsame Bebauung in den Baulücken sichergestellt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist überwiegend die offene Bauweise vorzufinden. Der Bebauungsplan übernimmt diese Bauweise aus dem Bestand.

Die überbaubaren Flächen sind ebenfalls aus der maßstabsgebenden Bestandsbebauung abgeleitet oder werden analog zu Festsetzungen in an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt.

Die festgesetzten Bautiefen für mehrgeschossige Gebäude im Baugebiet bewegen sich zwischen 12 m und 16 m, in situationsbedingten Einzelfällen, im Bereich von bestehender Bebauung, auch geringfügig darüber bzw. darunter.

Entlang der östlichen Müllekovener Straße und der Oberstraße werden zudem bestandsorientiert Bauflächen für eingeschossige Bebauungen in zweiter Reihe festgesetzt. Die Bestandsbebauung hier ist teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise errichtet worden.

Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser in zweiter Reihe werden an den Bestand bzw. an die Grundstücksverhältnisse angepasst und verfügen über eine Bautiefe von ca. 10m (Gronewaldstraße und Am Schildchen).

Auf dem Grundstück Müllekovener Straße 48-50 wir in zweiter Reihe eine Baufläche für eine Hausgruppe mit einer Bautiefe von 13 m festgesetzt. Die Abstände der überbaubaren Flächen auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 betragen zwischen der zweigeschossigen Randbebauung und der niedrigeren „1½-geschossigen“ Innenbebauung (ein Vollgeschoss zzgl. Vollgeschoss im Dachgeschoss) im Mittel ca. 16,50 m.

Der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen der neuen Innenbebauung auf dem Grundstück Müllekovener Straße 48-50 zu bestehenden Gebäuden auf gegenüberliegenden Grundstücken beträgt mindestens ca.15 m. Der Abstand zwischen den festgesetzten Baugrenzen der neuen Innenbebauung auf dem Grundstück Müllekovener Straße 48-50 zu den festgesetzten Baugrenzen auf gegenüberliegenden Grundstücken beträgt mindestens ca. 11 m. Hierdurch werden notwendige Sozialabstände im Blockinnenbereich, auch über die Mindest-Abstandsflächen gemäß BauO NW hinaus, berücksichtigt.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Geometrie des Grundstücks, die benachbarte Bebauung im Blockrandbereich und die Belichtung und Besonnung der neuen und bestehenden Wohnbebauung.

6.4. Garagen, Carports und Stellplätze

Von Garagen und Carports geht ein erhebliches Konfliktpotenzial aus, sodass diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den gesondert festgesetzten Standorten zulässig sind.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausge-

schlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haushauptzugangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werde, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5 m beträgt.

Die Stellplätze der neuen Wohnbebauung auf dem Grundstück Müllekovener Straße 46-50 werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in das Gebäude integriert, um Störungen zu den Nachbargrundstücken zu vermeiden.

6.5. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 269 bzw. die Eschmarer Straße und die Sammelstraßen Oberstraße bzw. Müllekovener Straße.

Der ÖPNV (öffentliche Personennahverkehr) dient das Plangebiet über die Bushaltestellen „Bergheim Müllekovener Straße“ bzw. „Bergheim Breite Straße“ (Linie 551 in Richtung Bonn bzw. Troisdorf Bahnhof) und über die Bushaltestelle „Bergheim Friedhof“ (Linie 164/501 in Richtung Troisdorf-Mitte/Siegburg Bahnhof bzw. in Richtung Niederkassel) an.

6.5.2. Innere Erschließung

Die bestehenden Sammelstraßen Oberstraße bzw. Müllekovener Straße verfügen über ein Trennprofil mit einer Gesamtbreite von ca. 7,50 m bis max. 11 m. Entlang dieser beiden historischen Straßen betragen die Gehwegbreiten teilweise nur 1 m – 1,50 m oder punktuell auch darunter.

Die bestehenden Anlieger- und Wohnstraßen im Plangebiet sind mit Trennprofil (Gronewaldstraße, Auf der Bleiche) oder mit Mischprofil (Krausgasse, Fronstraße, Am Schildchen) ausgebaut.

6.6. Grünflächen

Der Standort und das Umfeld des Heiligenhäuschens an der Ecke Am Schildchen/Gronewaldstraße wird aufgrund der bestehenden Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.

6.7. Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Private rückwärtige Erschließungen an der Müllekovener Straße und Am Schildchen können bei der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind angrenzend an den vom Entsorger befahrbaren öffentlichen Straßenraum auf privatem Grund von den Grundstückseigentümern bzw. –nutzern in Eigenregie bereitzustellen.

Die Versorgung mit allen Medien und die Abwasserentsorgung sind im Plangebiet gesichert. Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Die zusätzlichen Bauflächen rückwärtig der Müllekovener Straße und Am Schildchen müssen über private Anschlüsse versorgt werden. Je nach Lage muss die Entwässerung ggf. im Einzelfall mit dem Abwasserbetrieb abgeklärt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

6.8. Gestaltungsvorschriften

Im Plangebiet ist überwiegend die Dachform Satteldachs zulässig. Aufgrund der bestehenden Dachlandschaft in der gewachsenen Ortslage von Bergheim-Müllekoven, die überwiegend aus Gebäuden mit geneigten Dächern besteht, sollen hier keine weiteren Flachdachgebäude zulässig sein. Da aber die Dachformen im Plangebiet nicht absolut einheitlich sind, können neben Satteldächern ausnahmsweise auch Tonnendächer oder Mansarddach zugelassen werden. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze werden von dieser Festsetzung ausgenommen.

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu Dachaufbauten geneigter Dächer und Dacheinschnitten. Die Gestaltungsvorschriften sollen durch Proportionsregelungen optisch nachteilige Wirkungen und eine Überfrachtung der Dächer mit Aufbauten vermeiden.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Für die Erschließung der neu ausgewiesenen rückwärtigen Bebauung im Baublock Müllekovener Straße/Am Schildchen müssen die Kosten von den Grundstückseigentümern getragen werden, die sich hier selbst private Erschließungswege anlegen.

9. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan B 193
  (Stadt Troisdorf, März 2016)

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf, den

In Vertretung

Heinz Eschbach
Erster Beigeordneter