STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan E 66, Blatt 5

Stadtteil Troisdorf- Eschmar, Bereich Bergheimer Straße, Rheinstraße, Auelsgasse, Hangkante zur Niederterrasse

Regelung der Ortsrandbebauung unter Berücksichtigung des Lebensraumes für den Steinkauz

Satzungsbeschluss
Stand: 29.11.2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan E 66, Blatt 5

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Bergheimer Straße, Rheinstraße, Auelsgasse, Hangkante zur Niederterrasse

(Regelung der Ortsrandbebauung unter besonderer Berücksichtigung des Lebensraumes für den Steinkauz)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Eschmar und umfasst ein rd. 4,2 ha großes Gebiet. Im Norden umfasst der Geltungsbereich die Auelsgasse, im Westen stellt die Bergheimer Straße die Plangebietsgrenze dar. Die Hangkante zur Niederterrasse im Osten stellt als Plangebietsgrenze zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Siegaue dar. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes durchzieht von Nord nach Süd rd. das letzte Viertel der Grundstücke, die oft bis zum landwirtschaftlichen Weg im Osten durchgehen. Im Süden bildet das Plangebiet den Abschluss der Bebauung am Ortsrand. Es schließt sich hier eine Grünzäsur an, die die Ortsteile Eschmar und Müllekoven voneinander trennt.

Das Plangebiet wurde zunächst in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 10.06.2010 ohne Einbeziehung des Hofes Bergheimer Straße 1 und Auelesgasse beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von Eigentümern in der Veranstaltung am 08.11.2011 angeregt, diese Flächen in die Planung einzubeziehen, der grundsätzlich gefolgt worden ist, um das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan E 66, Blatt 1 anzuschließen und die Bebauungsmöglichkeiten am Ortsrand insgesamt abschließend zu klären.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt der ehemalige Präsenzhof Bergheimer Straße 1, ein großen Ackerbaubetrieb mit Hofverkauf, der als Vollerwerbsbetrieb geführt wird und mit seiner unmittelbaren Umgebungsbebauung im Denkmalpflegeplan 2010 als Erhaltungsgebiet vorgeschlagen ist.

Die ein- bis zweigeschossige offene Straßenrandbebauung im Plangebiet ist teilweise historisch (Bergheimer Str. 13, 17, und 19) und stammt aus dem 19. Jahrhundert bzw. aus der Wende zum 20. Jahrhundert. Die übrige Bebauung stammt weitgehend aus der Nachkriegszeit. Die Gebäude im Plangebiet werden bis auf die Wirtschaftsgebäude der Hofstelle zum Wohnen genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Bebauung älteren Ursprungs, auch mit z. T. noch betriebenen Hofstellen

(Viehhaltung), die mit dem ehemaligen Präsenzhof am Beginn der Bergheimer Straße einen Zusammenhang bilden. Die Bebauung hat in diesem Bereich noch Dorfgebietscharakter.

Auf den Grundstücken Bergheimer Straße 29, 33 und 35 sind seit den 1970er Jahren rückwärtig in zweiter und teilweise auch dritter Bautiefe bis zu zweigeschossige Wohngebäude errichtet worden. Auf den Grundstücken Bergheimer Straße 23 und 27 sind in neuerer Zeit nur noch in näherem Abstand zur Bergheimer Straße Wohngebäude in zweiter Baureihe zugelassen. Alle rückwärtigen Gebäude sind privat über die Vorderliegergrundstücke erschlossen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Grünzäsur südlich des Plangebietes ist als Regionaler Grünzug gesichert. Das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet findet im Regionalplan, der zugleich die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes erfüllt, seine Entsprechung in der Darstellung Freiraum überlagert mit den Funktionen „Schutz der Landschaft" und „Landschaftsorientierte Erholung".

2.2 Flächennutzungsplan

Der „Flächennutzungsplan 2015" stellt das Plangebiet im südlichen Bereich als Wohnbaufläche dar, im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche. Ein rückwärtiger Teilbereich des Plangebietes ist wie der angrenzende Freiraum als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan unter Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die Baugebietskategorien Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet sowie Grünfläche entwickelt.

2.4 Landschaftsplan

Ein kleiner bereits bebauter Streifen von 10 bis 12 m im südlichen Plangebiet liegt nach den der Stadt Troisdorf vom Rhein-Sieg-Kreis übermittelten Dateien im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6. Im Plan ist diese Linie als Hinweis eingetragen. Dieser offenkundig fehlerhafte Verlauf wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes an die Grenzen des Liegenschaftskatasters angepasst. Durch den Bebauungsplan soll die dem örtlichen Bestand widersprechende Darstellung des Landschaftsplans nach § 29 Abs. 4 LG NRW außer Kraft treten.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 66, Blatt 5 von 1993 erneuert. Ziel der Pla-

nung war seit dem „Flächennutzungsplan 1973", hier wie am übrigen Ortsrand von Eschmar eine Ortsranderweiterung zum Zwecke der Wohnbaulandausweisung, die ansatzweise über Einzelerschließungen bereits begonnen war. Die Planung einer geordneten gemeinsamen Erschließung wurde jedoch nicht weitergeführt, weil keiner der Grundstückseigentümer bereit war, dafür als Sonderopfer an einer Stelle Straßenland für die Erschließung in die Tiefe abzutreten. Letztlich wurde der Aufstellungsbeschluss 1993 erst aufgehoben und sodann erneut gefasst, nun jedoch mit der Zielstellung, zumindest in einem Abstand von 35 bis 40 m Bautiefe an der Bergheimer Straße eine Hinterlandbebauung über Einzelerschließungen wieder zuzulassen. Hintergrund dieses Zugeständnisses war eine umstrittene Bauanfrage, für die ein Kompromiss gesucht wurde. Das so definierte Maß resultierte aus der Beurteilung des streitbefangenen Grundstücks nach § 34 BauGB, für die eine Einfügsamkeit nicht ganz ausgeschlossen werden konnte.

Ohne dass der Bebauungsplan weitergeführt worden ist, sind danach mehrere Bauvorhaben in diesem geringeren Abstand genehmigt worden. Für die Nutzung der Gebäude in erster Bautiefe an der Bergheimer Straße hatte dies zur Folge, dass die Gärten hinter den Häusern weitgehend in eine hofartige private Erschließungsfläche umgewandelt werden mussten, da zwischen den Gebäuden in erster und zweiter Bautiefe nur ein Abstand von 13 bis 18 m verblieb. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erübrigte sich, da mit der Verfestigung der neuen zweiten Bautiefe der Bebauungsplan eher nur noch deklaratorische Wirkung gehabt hätte.

Anlass für die erneute Fassung eines Aufstellungsbeschlusses am 10.06.2010 war der sich abzeichnende Verkauf des Hauses Bergheimer Straße 19. Unter Inanspruchnahme dieses Grundstücks bot sich erstmals die Option einer gemeinsamen Erschließung mehrerer Grundstücke in größerer Tiefe. Dieses bis zum Hangfuß durchlaufende Grundstück mit einer Straßenfrontbreite von ca. 11 m und einer rückwärtigen Breite von 8,50 m eröffnet die Möglichkeit, auf Einzelerschließungen zu Lasten der Vorderliegergrundstücke zu verzichten und eine geordnete, ggf. öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorzunehmen.

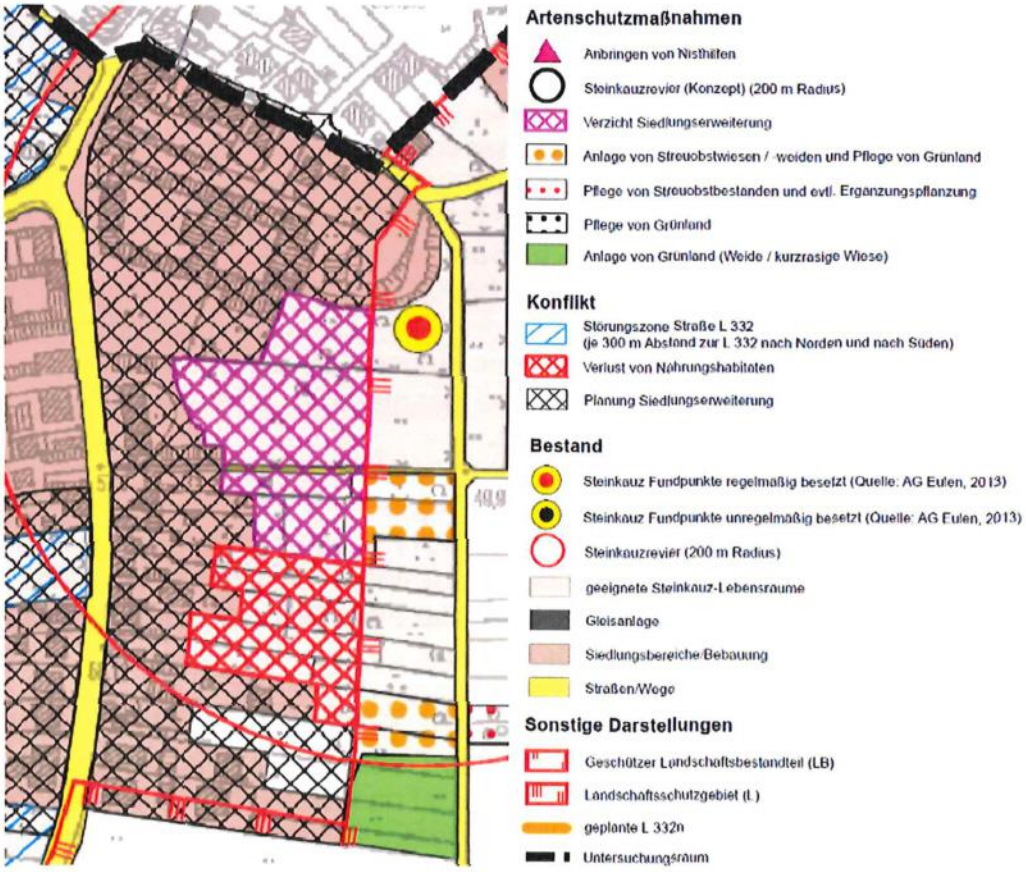
Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage hat Rat am 03.07.2010 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossenen für den am 10.06.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Plangeltungsbereich. Nachdem der Verkaufsfall eingetreten war, hat die Stadt Troisdorf das Vorkaufsrecht ausgeübt, um das Grundstück nach Abbruch des Hauses an der Bergheimer Straße stehenden Hauses für den Bau einer Erschließungsanlage im öffentlichen Interesse zu nutzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von Eigentümern in der Veranstaltung am 08.11.2011 vorgetragen, den nördlichen Bereich des Plangebietes, der seinerzeit noch nicht vom Aufstellungsbeschluss erfasst war, in die Planung einzubeziehen zum Zwecke einer Arrondierung der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. In der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) durch Stellungnahme vom 20.11.2011 auf die erhebliche Bedeutung des Gebietes für den Steinkauz hingewiesen. Darin heißt es: „Das geplante Baugebiet ist nachweislich Lebensstätte des Steinkauzes, einer planungsrelevanten Vogelart, deren Erhaltungszustand lokal ungünstig ist. Sowohl in unmittelbarer Nachbarschaft (weniger als 50 m) m) zum Be-

bauungsplangebiet als auch in der weiteren Nachbarschaft befinden sich seit vielen Jahrzehnten belegte Brutplätze der Art, insgesamt drei Brutpaare. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist als zentrale Lebensstätte und nestbezogener, elementarer Nahrungsbereich des Steinkauzes anzusprechen und rechtlich entsprechend zu bewerten."

Im Rahmen der weiteren Abstimmung der Planung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bestätigte sich die besondere Bedeutung des Plangebietes für den Steinkauz, ebenso die Einschätzung des lokal ungünstigen Erhaltungszustands der Population, sodass die Planung unmittelbar artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Fortgang des Verfahrens vertagt und in der Sitzung am 28.02.2013 beschlossen, ein Konzept zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Steinkauzbestandes im weiteren Umfeld des Plangebietes in Auftrag zu geben und auf dieser Grundlage über den Fortgang des Verfahrens zu beraten. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.09.2014 wurde das „Artenschutzkonzept Steinkauz im Freiraum Troisdorf-Eschmar / Müllekoven / Bergheim" vom 09.12.2013 vorgestellt, das fachgutachterlich von RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten aus Bonn erarbeitet worden ist **(Anlage 1)**. Die Beratung endete mit folgendem Beschluss: „Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Steinkauzkonzept als Grundlage für die städtebauliche Planung zu berücksichtigen. Entsprechend wird die geplante Bebauung im Vorentwurf des Bebauungsplanes E 66, Blatt 5 zurückgenommen." Der zurückgenommene Bereich ist indem vorgenannten Gutachten begründete und in der Karte Nr. 03 dargestellt.



Ausschnitt Karte Nr. 03 Artenschutzkonzept Steinkauz, RmP Stephan Lenzen, Bonn, 19.12.2013

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist aus den vorgenannten Gründen nicht mehr wie zu Beginn des Planverfahrens, im Außenbereich am Ortsrand der Ortschaft Eschmar neue Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs auszuweisen. Ziel des Planverfahrens ist nunmehr, die Erkenntnisse des Planverfahrens in einen rechtskräftigen Plan münden zu lassen, der die überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage des Steinkauzgutachtens klar abgrenzt. Soweit Flächen für den Steinkauz als Brut- und Nahrungshabitat besondere Bedeutung haben, sollen diese Flächen im Bebauungsplan erkennbar ihrer Bedeutung entsprechend als Grünfläche ausgewiesen werden, deren zulässige Nutzung mit dem Steinkauzlebensraum vereinbar ist.

Mit der Planung soll zugleich die bauliche Entwicklung der Hinterlandbebauung, die hier mit privaten Einzelerschließungen in den 1970er Jahren begonnen hat, zu einem geordneten Abschluss gebracht werden. Dazu gehört, die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von 50 bis 80 m in ihrem Bestand planungsrechtlich abzusichern unter Anerkennung, dass auf dem Grundstück Bergheimer Straße 31 in dieser Tiefe eine Baulücke existiert, für die bereits ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht besteht. Die zwischenzeitlich genehmigte hofartige Hinterlandbebauung über Einzelerschließungen bis zu einer Tiefe von 35 bis 40 m soll ebenfalls abgesichert werden einschließlich der dort noch bestehenden Baulücken.

Im Bereich des im Wege des Vorkaufsrechtes erworbenen Grundstücks Bergheimer Straße 19 orientiert sich die rückwärtige Bebauung an der bisher zugelassenen Tiefe für die hofartige Bebauung. Allerdings ist zugleich zu berücksichtigen, dass die straßenbegleitende Bebauung dort Richtung Norden beginnend bei Hausnummer 15 mit einem Abstand von bis zu 10 m von der stark befahrenen Bergheimer Straße errichtet worden ist. Daher soll auch die zweite Bautiefe dort einen Versatz erhalten, um städtebaulich angemessene Abstände zwischen der ersten und der zweiten Bautiefe zu gewährleisten.

Für das im Wege des Vorkaufsrechts von der Stadt Troisdorf erworbene Grundstück Bergheimer Straße 19 besteht das Planungsziel, das in den Straßenraum der Bergheimer Straße hineinragende Bestandsgebäude abzubrechen und dort in der erforderlichen Breite einen befahren öffentlichen Wohnweg mit kleiner Pkw-Wendemöglichkeit für die gemeinsame rückwärtige Erschließung der Grundstücke Bergheimer Straße 17, 19 und 21 anzulegen.

Gegenüber den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben soll ein ausreichender Abstand gehalten werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,2 ha, wovon rd. 1,1 ha als Grünfläche ausgewiesen sind. Für die verbleibende Baugebietsfläche von rd. 3,1 ha könnten bei einer hälftigen Nutzung als Misch- und Allgemeines Wohngebiet und durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nach den Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) max. 15.500 qm Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverord-

nung (BauNVO) realisiert werden (Bestand und Planung). Da im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt wird, erreicht die im Bebauungsplan mögliche Grundfläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt.

Als weitestgehend bestandsbezogener Bebauungsplan trifft der Bebauungsplan nur Festsetzungen in einem nach § 34 BauGB einfügsamen Rahmen, sodass gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt.

Besondere Biotoptypen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen sind nicht erkennbar.

Für den Artenschutz von besonderer Bedeutung ist das Brut- und Nahrungshabitat des Steinkauzes im Plangebiet. Es stellt für das Steinkauzvorkommen in Troisdorf eine wichtige Scharnierfunkion in der Verteilung der Brutplätze dar. Aufgrund dieser Bedeutung wurde für die weitere Umgebung des Plangebietes zur Erhaltung und Entwicklung des Steinkauzes vom Büro RMP Stephan Lenzen, Bonn, das „Artenschutzkonzept Steinkauz im Freiraum Troisdorf-Eschmar / Müllekoven / Bergheim" mit Datum vom 09.12.2013 erarbeitet, das als **Anlage 1** der Begründung beigefügt ist.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf. Im Bebauungsplan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

Für das Plangebiet sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Eintragungen verzeichnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gem. Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 07.11.2011 ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Deshalb wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass vor Bodeneingriffen eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erforderlich ist.

Der im Gebiet vorhandene Gewerbe- und Verkehrslärm wurde schalltechnisch untersucht, um die Vereinbarkeit der Baugebietsfestsetzungen mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) zu gewährleisten. Dazu wurde von der grasy + zanolli engineering GbR, Bergisch-Gladbach, mit Datum vom 21.04.2012 der gutachterliche Bericht über die schalltechnische Beurteilung der Planung abgeschlossen, der als **Anlage 2** der Begründung beigefügt ist. (Hinweis: Das Gutachten umfasst als Untersuchungsgegenstand auch noch die inzwischen überholten Varianten des Städtebaulichen Vorentwurfes mit einer Erweiterung der Bebauung in zweiter Baureihe nach Norden.)

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind neben dem üblichen Wirtschaftsverkehr für die Hofanlage Bergheimer Straße 1 Schallquellen der Belüftungsanlage des Kartoffellagers sowie die Saug-Druckanlage der Transportanlage für Getreide maßgebend. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Baulücke zwischen Bergheimer Straße 1 und Bergheimer Straße 9 der schalltechnische Orientierungswert im 2.OG nachts um lediglich 0,8 dB (A) überschritten wird. Somit ist im Rahmen der Abwägung eine Wohnnutzung unter den Voraussetzungen des eingeschränkten Immissi-

onsstandards eines Mischgebietes möglich. Das betrifft im Übrigen auch Geruchsimmissionen der nahegelegenen Tierhaltung, die zeitweise den Geruchsschwellwert erreichen, jedoch im Dorfgebiet als nicht wesentlich störend einzustufen sind.

Von der Bergheimer Straße geht ebenso wie von der Rheinstraße planungsrelevanter Verkehr aus mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung werktags (DTVw) von 5.400 Fahrzeugen in 24 h gemäß Verkehrsentwicklungsplan (Fassung Fortschreibung 2014) in der Bergheimer Straße und 10.500 Fahrzeugen in 24 h in der Rheinstraße sowie einem entsprechenden Summenwert ab der Eimündung der Eschmarer Straße in die Rheinstraße. Im Plan sind daher passive Maßnahmen an den Gebäuden gegen Verkehrslärm festgesetzt. Von der östlich des Plangebietes ausgehenden Kleinbahn gehen dagegen keine planungsrelevanten Schallemissionen aus.

Kulturgüter sind im Plangebiet in Form der erhaltenswerten Hofanlage Bergheimer Straße 1 (ehemaliger abteilicher Präsenzhof) aus dem 19. Jahrhundert und des sogenannten Braschoss-Kreuzes vorhanden. Das vor dem Hof aufgestellte Braschoss-Kreuz stammt aus dem Ende des 18. Jahrhunderts und steht unter Denkmalschutz (eingetragen in der Denkmalliste unter der Nr. A 193). Der ehemaligen Präsenshof ist im Denkmalpflegeplan nach dem äußeren Erscheinungsbild auch als denkmalwerte Bausubstanz eingestuft. Die Festsetzung der historischen Hofanlage als Erhaltungsbereich dient dem Schutz der Anlage als Kulturgut ergänzend zu der in der unmittelbaren Umgebung unter Denkmalschutz stehenden historischen Bausubstanz. Dazu zählt gegenüber vom Plangebiet in der Bergheimer Straße 10 der sog. Neumüllershof (eingetragen unter der Nr. A 264) sowie das Fachwerkhaus Bergheimer Straße 20 (eingetragen unter der Nr. A 238).

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Die festgesetzten Nutzungsarten sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zur konkreten rechtsverbindlichen städtebaulichen Ordnung weiterentwickelt.

An der Bergheimer Straße ist bestandsbezogen für die Hofanlage des ehemaligen Präsenzhofes Bergheimer Straße 1 Dorfgebiet festgesetzt, ebenso für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Bestand und die Baulücke zwischen Bergheimer Straße 1 und 9. Die noch betriebenen Hofstellen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bergheimer Straße prägen den Bereich ebenfalls als Dorfgebiet, sodass auch die Wohngebäude Bergheimer Straße 9 bis 11 selbst noch als Dorfgebiet festgesetzt sind. Die dahinter liegende, von den Wirtschaftsstellen weitgehend unbeeinflusste Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit diesem Abstand und der getroffenen Ausweisung als Dorfgebiet wird dem Immissionsschutz gegenüber den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben grundsätzlich Rechnung getragen.

Darüber hinaus ist im Nahbereich des Hofes Bergheimer Straße 1 die gutachterlichen Beurteilung des Büros Grasy + zanolli engineering vom 21.04.2012 **(Anlage 2)** zu berücksichtigen, die folgende Konfliktlage beschreibt (S. 19/20):

„Durch eine Erweiterung der Wohnnutzung nach Norden rückt die Fläche mit potentieller Wohnbebauung deutlich näher an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heran. Wie in Tabelle 7 dokumentiert, ist somit ein Konflikt zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichem Betrieb zu erwarten. Eine Ausweitung der potentiellen Wohnbauflächen nach Norden - über die vorgesehene Plangebietsgrenze hin weg - sollte daher nur dann erwogen werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb entsprechend geringere Geräuschemissionen hervorruft." - (Anm.: Die angesprochene Plangebietsgrenze entsprach der abweichenden Abgrenzung im Vorentwurf und ist in das Plangebiet inzwischen einbezogen worden.)

Aufgrund dieses Sachverhalts und der Tatsache, dass die baulichen Potenzial- und ggf. Umnutzungsflächen auf dem Hofgrundstück selbst liegen, wurde in den Bebauungsplan die bedingte Festsetzung aufgenommen, dass sonstiges Wohnen in den gegliederten Dorfgebieten MD* erst zulässig ist, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass durch verringerte Geräuschemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes eine konfliktfreie sonstige (betriebsungebundene) Wohnnutzung möglich ist.

Als Maß der Nutzung sind die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt, um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen. In den durch Wohnnutzung geprägten Teilbereichen des Dorfgebietes im Übergang zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Grundflächenzahl in den festgesetzten Dorfgebieten allerdings mit Rücksicht auf den fließenden Übergang der Nutzungen bereits auf die für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze abgesenkt.

Um unverhältnismäßig kleine Grundstücke zu vermeiden, sind Mindestgrundstücksgrößen von 350 qm je Einzelhaus und 250 qm je Doppelhaushälfte für die Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Diese Mindestgrößen entsprechen einerseits dem Grundsatz des kosten- und flächensparenden Bauens, andererseits sichern sie von der absoluten Größe eine Mindestfreifläche auf den Grundstücken.

An der Bergheimer Straße sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach ausgewiesen, die der Bestandbebauung entsprechen. Rückwärtig ist im Sinne einer landschaftsverträglichen Ortsrandbebauung an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss festgesetzt. Die niedrigere Bebauung und der untergeordnete Fassadenanteil gegenüber der Dachfläche dienen einer landschaftsgerechteren Ortsrandgestaltung, sodass eine etwas geringere bauliche Ausnutzung gerechtfertigt ist. Die festgesetzten Firsthöhen entsprechen dem schon vorhandenen baulichen Bestand.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung der Baukörper

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich in den Dorfgebieten am Bestand und entspricht der offenen Bauweise, die auch Grenzbebauung in gegenseitiger Abstimmung ermöglicht. Davon abweichend ist für die erhaltenswerte Hofanlage Bergheimer Straße 1 die geschlossenen Bauweise festgesetzt, da die Kantenlänge des Hofes mit 50 m die maximal zulässige Länge von Baukörpern in der offenen Bauweise überschreitet. Der angebaute Wirtschaftshof ist gesondert in der offenen Bauweise festgesetzt, um hier bei einer Neubebauung für eine Umnutzung nicht an die Hof-Form gebunden zu sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist straßenseitbestandsbezogen auch die offene Bauweise festgesetzt. Rückwärtig sind nach dem Vorbild im Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen als aufgelockerte Bauform mit einem höheren Freiflächenanteil für eine gute Ortsrandeingrünung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Bestandsbebauung. Die vorhandene zweite Baureihe im Hinterland an der Bergheimer Straße findet im Bereich des Planweges ihren Abschluss, wo noch die Möglichkeit für eine geordnete rückwärtige Erschließung besteht, die sich im Rahmen der rückwärtigen Bestandsbebauung hält. Hier endet die ausgewiesene rückwärtige Bebauung, um im Schutzabstand zum Brutplatz des Steinkauzes das Nahrungs- und Jagdhabitat zu erhalten.

In der Lücke zwischen dem Hof Bergheimer Straße 1 und der Wohnbebauung Bergheimer Str. 9 ist die überbaubare Fläche als Solitärbaukörper so in den heutigen Bauerngarten eingeplant, dass der randliche Großbaumbestand erhalten bleiben kann.

Textliche Festsetzungen regeln im Sinne der Rechtsklarheit die Zulässigkeit von Balkonen und Terrassenüberdachungen, die in den festgesetzten üblichen Maßen vor der Baugrenze zulässig sind.

Soweit städtebaulich bedeutsam, sind Firstrichtungen festgesetzt, die die vorhandenen Dachrichtungen aufnehmen. In dritter Bautiefe in der Bergheimer Straße sind aufgrund der dominanten Lage am hängigen Ortsrand nur Baukörperstellungen zugelassen, die mit der Traufe parallel zum Hang stehen. Dadurch reduziert sich die im Landschaftsbild besonders auffällige Fassadenfläche. In der erweiterten Bauzone an der Bergheimer Straße (zweite Bautiefe) ist im Bestand eine giebelständige Bebauung realisiert, teilweise auch als einseitiger Anbau mit unbebautem Nachbargrundstück, für die keine zwingende Traufständigkeit am Ortsrand vorgeschrieben ist. Erst für den Bereich der Neubebauung auf den Grundstücken Bergheimer Straße 17 bis 21 gilt wieder die traufständige Festsetzung, da sich hier die Gestaltungsziele für das Erscheinungsbild des Ortsrandes wieder umsetzen lassen.

5.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Aufgrund der Topographie und Ortsrandlage ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen - insbesondere rückwärtig in Ortsrandlage – auszuschließen oder verträglich zu regeln.

Nicht sichtbare, vollständig unter Erdgleiche untergebrachte, begrünte Tiefgaragen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, da sie optisch nicht in Erscheinung treten. Durch die Anrechnungsregel des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für unterbaute Grundstücksflächen auf die Grundflächenzahl ist gesichert, dass die natürliche Funktion des Bodens noch in ausreichendem Umfang erhalten bleibt.

5.4 Verkehr

An der Bergheimer Straße soll ein neuer Anbindungspunkt für einen rd. 35 m langen befahrbaren Wohnweg auf der Parzelle des Hauses Bergheimer Straße 19 geschaf-

fen werden. Dieser Planweg endet in Form einer kleinen Pkw-Wendeanlage, die zugleich für die anliegenden Grundstücke eine optimierte Erschließungsfläche für die Zufahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen darstellt. Die Breite ist flächensparend mit 4,10 m gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) als Mindestmaß mit eingeschränktem Bewegungsspielraum für den Begegnungsfall Pkw/ Pkw bemessen. So kann auch noch an einem haltenden oder parkenden Fahrzeug vorbeigefahren werden.

Durch die Ausweisung von Straßenland für die Gehwegverbreiterung an der Bergheimer Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb und verkehrsgerechten Ausbau von Teilflächen der Grundstücke Bergheimer Straße 17 und 19 geschaffen, nachdem die aufstehenden historischen Gebäude abgebrochen worden sind. Die Häuser sind vom Bauzustand mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu erhalten. Wie im Bereich der bestehenden Hinterlandbebauung wird auf eine Andienung durch das Müllfahrzeug verzichtet, das die Wegelänge für die Bereitstellung der Abfallgefäße mit rd. 35 m vertretbar ist. Die Abfallgefäße können am Abfuhrtag an der Bergheimer Straße auf dem neugeschaffenen, richtliniengerecht ausgebauten Gehweg bzw.im Einmündungsbereich des Planweges ohne Behinderung bereitgestellt werden.

Der im Eigentum der Stadt befindliche schmale Wirtschaftsweg, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung teilt, stellt eine wichtige Wegeverbindung für Fußgänger dar, die im Rahmen gegenseitiger Rücksicht auch von Reitern und Radfahrern genutzt werden kann. Aufgrund der Verbindungsfunktion des Weges ist dieser auch innerhalb der festgesetzten Grünfläche gesondert als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt unmittelbar an der Bergheimer Straße gegenüber des Plangebietes. Sie ist von den geplanten neuen Wohnbaugrundstücken bis zu 160 m entfernt und wird von den Linien 501 und 551 maximal im 20-Minuten- bzw. 30-Minuten-Takt bedient. An der Haltestelle erfolgt dann alle 10 Minuten eine Abfahrt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird von den zuständigen Trägern sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist bzw. sollte auf den Grundstücken gemäß § 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz versickert werden. Der festgesetzte Planweg erhält einen öffentlichen Kanal, sodass die über diesen Kanal erschlossenen drei Grundstücke als erstmalig angeschlossen gelten und das Niederschlagswasser zu versickern haben. Im Übrigen besteht eine Verpflichtung zur Verpflichtung des Niederschlagswassers jedoch nicht, da alle anderen Grundstücke schon vor dem 01.01.1996 an den Kanal in der Bergheimer Straße angeschlossen sind, auch die Baulückengrundstücke und die Potenzialflächen auf dem Hofgrundstück Bergheimer Straße 1.

5.6 Grünflächen

Zum Schutz des Steinkauzes sind die vorhandenen Garten- und Wirtschaftsflächen am Ortsrand ganz oder teilweise als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabeland und landwirtschaftliche Wirtschaftsflächen mit besonderer Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat des Steinkauzes“ ausgewiesen. Maßgebend für die Fest-

setzung ist der notwendige Flächenanspruch des Habitats, der zum Brutstandort hin zunimmt. In der Abwägung mit den Nutzungsansprüchen an intensiv genutzten Gartenflächen führt dies im näheren Brutbereich zur Grünflächenfestsetzung anstelle von Wohngärten in Wohnbauflächen. In der Nutzung der Gärten bestehen aufgrund dieser unterschiedlichen Festsetzung nur insofern Einschränkungen, als dass in der festgesetzten Grünfläche keine Nebenanlagen zulässig sind, die allein dem Wohnen dienen oder kleingärtnerischer Nutzung vorbehalten sind, wie z. B. Schwimmbecken, Spielgeräte oder Gartenhäuser und Lauben. Vereinbar mit der Nutzung als Grabeland und Wirtschaftsfläche sind hingegen reine Gartengerätehäuser, Frühbeete oder sonstige Anlagen, die der Bewirtschaftung von Hof- und Gartenflächen dienen.

Die Stadt Troisdorf hat im Wege des Vorkaufsrechtes Das Flurstück Nr. 285 der Flur 24 der Gemarkung Sieglar erworben, ursprünglich zum Zwecke der Erschließung einer arrondierenden Wohnbebauung. Aufgrund der inhaltlichen Änderung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird das Grundstück im Bebauungsplan der Erhaltung und Fortentwicklung der Steinkauzpopulation gewidmet. Dementsprechend wird das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend zur festgesetzten privaten Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel der Maßnahme ist die Beibehaltung einer kleinstrukturierten Nutzung, die für das Steinkauzrevier essentiell ist, als Nahrungshabitat in Form einer geeigneten Wiesenflächen mit Streuobstbeständen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Wohl der Allgemeinheit erstreckt sich damit auf die festgesetzten Grünflächen des erworbenen Grundstücks sowie die östlich schon im Landschaftsschutzgebiet gelegene Restfläche des Grundstücks, die nicht mehr vom Bebauungsplan erfasst wird. Die dauerhafte Erhaltung der Maßnahme wird grundbuchlich gesichert.

5.7 Bindungen für die Bepflanzung

In der Planzeichnung sind im Bereich der Hofanlage Bergheimer Straße 1 diejenigen Großbäume (mehr als 1 m Stammumfang in 1 m Höhe) als zu erhaltende Bäume festgesetzt, die mit keinen ausgewiesenen überbaubaren Flächen kollidieren. Da die Bäume im Garten der erhaltenswerten Hofanlage für die Gesamtsituation prägend sind, sollen sie auch im Rahmen einer eingeräumten Bebauungsoption erhalten bleiben. Für die Bäume, die größtenteils auch den alten Bauerngarten in seiner Abgrenzung nachzeichnen, ist deshalb wegen ihrer standortgebundenen städtebaulichen Bedeutung eine planungsrechtliche Festsetzung ergänzend zum Schutz der Baumschutzsatzung gewählt worden.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan enthält Gestaltungsvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Länge und Lage von Dachaufbauten und Dacheinschnitten, Dachfarben sowie Werbeanlagen. Es ist die hergebrachte örtliche Dachform des Satteldaches festgesetzt, ergänzt durch Farbfestsetzungen, die ebenfalls den historischen dunklen, stumpfen Dachfarben entsprechen. Dachaufbauten sind auf 60 % der Dachlänge beschränkt, damit die Dachflächen erkennbar bleiben und bei Neubauten nicht wie z. T. im Bestand vorhanden dominant überlagert werden von Aufbauten und Einschnitten.

Diese Festsetzungen sind im Bereich des Dorfgebiets auch durch die vorhandene denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz begründet, die auch eine Regelung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen rechtfertigt. Im Plangebiet und gegenüber vom Plangebiet sind am Ortseingang auf privaten Grundstücken an zwei kleinen Häusern der historischen Bausubstanz Plakattafeln der Suggestiv- und Erinnerungswerbung angebracht, die störend auf die Ortseingangssituation einwirken. Positiv tritt hingegen die zurückhaltende Eigenwerbung am Hof Bergheimer Straße 1 in Erscheinung. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen orientieren sich diesem positiven Ansatz. Sie schließen zur Bewahrung des durch Baudenkmale und erhaltenswerte Bauten geprägten Ortsbildes künftig die Zulässigkeit von Fremdwerbung in den festgesetzten Dorfgebieten aus und beschränken Eigenwerbung auf eine angemessene Größe.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit des örtlichen Baurechts sind die gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert, um eine gesonderte Rechtsquelle zu vermeiden.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Straßenbaukosten:

Grunderwerb	ca. 9.000 €
Straßenbau inklusive Beleuchtung und Begrünung	ca. 30.000 €
Gesamtkosten Straßenbau (aufgerundet)	ca. 40.000 €

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der § 127 bis 135 BauGB erhoben. Die Stadt Troisdorf trägt gemäß § 129 BauGB und ihrer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Durch die Veräußerung der nicht als Straßenland benötigten, teilweise neu als Bauland ausgewiesenen Teilflächen des im Wege des Vorkaufsrechtes erworbenen Grundstücks Bergheimer Straße 19 können die mit der Planung verbundenen Kosten voraussichtlich auf jeden Fall vollständig refinanziert werden. Zu diesen Kosten zählen der Erwerb des Grundstücks, der städtische Verwaltungs- und Planungsaufwand sowie der städtische Erschließungskostenanteil.

8 Anlagen

- Artenschutzkonzept Steinkauz im Freiraum Troisdorf-Eschmar / Müllekoven / Bergheim, RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten, 09.12.2013 **(Anlage 1)**

- Bebauungsplan E 66, Blatt 5, Schallimmissionstechnische Bearbeitung, Grasy + zanolli engineering vom 21.04.2012 **(Anlage 2)**

Troisdorf, 21.12.2018

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, 21.12.2018

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
2.4 Landschaftsplan 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planung 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 5
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 5
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung der Baukörper 8
5.3 Garagen, Carports und Stellplätze 9
5.4 Verkehr 9
5.5 Ver- und Entsorgung 10
5.6 Grünflächen 10
5.7 Bindungen für die Bepflanzung 11
5.8 Gestaltungsvorschriften 11
6 Verwirklichungsmaßnahmen 12
7 Kosten und Finanzierung 12
8 Anlagen 12