STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Aufstellung Bebauungsplan K 170

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, nordwestliche Grundstücksgrenze Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

Innenentwicklung für den Wohnungsbau und Sicherung von Verkehrsflächen

Satzungsbeschluss, Stand: 14.11.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan K 170

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, nordwestliche Grundstücksgrenze Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes K 170 liegt im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf und nimmt einen rd. 4,7 ha großen, überwiegend bebauten Bereich im Dreieck zwischen Reichensteinstraße und Offenbachstraße ein. Im Geltungsbereich liegen Teilabschnitte der vorgenannten Straßen sowie der Brucknerstraße, der Humperdinckstraße und der Beethovenstraße. Vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Brahmsstraße, die durch das von der Offenbachstraße bis über die Brahmsstraße hinaus reichende, fast 120 m lange Grundstück eines Resthofes unterbrochen ist. Auf einer von der Humperdinckstraße erschlossenen ehemaligen Teilfläche des Hofes wurde im Jahre 2001 eine größere Mehrfamilienwohnanlage errichtet. Die übrige Bebauung im Bereich der Brucknerstraße stammt größtenteils aus den 1980er Jahren, an der Offenbachstraße und Beethovenstraße sind Ein- und Mehrfamilienhäuser schon in den Nachkriegsjahren errichtet worden. Abgesehen von den alten, weitgehend auch umgenutzten Hofstellen in der Reichensteinstraße sind im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude realisiert, überwiegend als Einfamilienhäuser. Die Geschossigkeit liegt zwischen ein und zwei Vollgeschossen.

Die Reichensteinstraße bildet den alten Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes. Der Denkmalpflegeplan konstatiert hier eine verhältnismäßig große Dichte an erhaltenswerter und denkmalwürdiger Bebauung, bei der auch die landwirtschaftliche Baustruktur mit Haus-Hof-Bauweise und geschlossener Straßenfront teilweise noch erhalten ist. Es wird vorgeschlagen, die Erscheinung des noch historisch geprägten Ortsbereiches durch entsprechende planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu bewahren. Im Plangebiet ist der Abschnitt Reichensteinstraße 42 – 50 ein relevanter Straßenabschnitt in diesem Sinne, der das Zusammenwachsen von Groß- und Kleinkriegsdorf im 19. Jahrhundert dokumentiert. Die Objekte Reichensteinstraße 42, 48 und 50 sind als Zeitzeugen aus dieser Zeit eingestuft. Bei den Grundstücken Reichensteinstraße 44 – 50 hat sich hinter den Haus- und Hofanlagen noch eine deutlich größere Landzulage erhalten. Die Grenzlängen der Grundstückstiefen liegen hier zwischen 78 m und 97 m, während im übrigen Plangebiet die Grundstückstiefen nicht mehr als ca. 40 m erreichen.

Das Pfarrhaus der St. Antonius-Kirchengemeinde aus den 1920er Jahren (Reichensteinstraße 62) ist im Denkmalpflegeplan als erhaltens- bis denkmalwürdig bewertet

worden. Es steht im räumlichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Kirche, die zusammen mit dem Friedhof und dem benachbarten alten Schulgebäude seit 1908 das religiöse und kulturelle Zentrum Kriegsdorfs bildet.

Im Denkmalpflegeplan wird auch darauf hingewiesen, dass die Wegekreuzung Offenbachstraße / Reichensteinstraße bis in die Anfänge der Ortsgeschichte zurückreicht; mit der Empfehlung, hier den vorhandenen öffentlichen Grünbereich zu erhalten und auf den besonderen geschichtlichen Hintergrund des Kreuzungspunktes hinzuweisen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den seit dem 17.07.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan K 74, Blatt 1, 1. Änderung, im Südwesten an den seit dem 22.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 1. Änderung. Dieser Plan wird von dem neuen Bebauungsplan K 170 im Bereich der Verkehrsfläche der Reichensteinstraße überdeckt, die im aufzustellenden Bebauungsplan teilweise im Detail neu abgegrenzt wird.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Pfarrhaus der St. Antonius-Kirchengemeinde ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Mit Bekanntmachung am 22.10.02 wurde der Bebauungsplan K 74, Blatt 1 vom 05.10.1982, in den das Plangebiet des Bebauungsplanes K 170 fällt, rechtswirksam aufgehoben. Der Plan war rechtsfehlerhaft und deshalb nicht mehr anwendbar. Um dem Plan den Rechtsschein zu nehmen, erfolgte die Aufhebung. Da der aufgehobene Plan weitgehend vollzogen war, beschränkt sich das Erfordernis der Planneuaufstellung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 170, dessen Aufstellung durch Beschluss am 16.04.02 eingeleitet wurde. Aufgrund der Tatsache, dass als Nachnutzung für die landwirtschaftliche Hofstelle im Bereich Offenbachstraße / Brahmsstraße durch Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.03.2007 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden keine Entwurfsvarianten für eine Mehrfamilienhausbebauung zugelassen wurden, fehlte an dieser Stelle die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümerseite an einer Planverwirklichung. Das Planverfahren wurde daraufhin nicht weitergeführt. Da alle weiteren Bauabsichten seitdem Baulückenvorhaben betrafen, die nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zugelassen werden konnten, ruhte seit 2007 das Planverfahren.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplanes K 74, Blatt 1 und der im Aufstellungsbeschluss von 2002 zeitgleich artikulierte stadtentwicklungspolitische Wille, die Vollendung der Bebauung im Plangebiet zu steuern. Soweit sich die Bautätigkeit der letzten Jahre im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern bewegte, bestand kein Anlass, nach § 34 BauGB zulässige, einfügsame Bauvorhaben bis zur

Rechtskraft des Bebauungsplanes K 170 zurückzustellen. Nunmehr liegt für das Hofgrundstück im Bereich Offenbachstraße / Brahmsstraße eine konkrete Bauanfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor, dessen Einfügsamkeit in die Bestandsbebauung über den Bebauungsplan gesteuert werden soll.

Vor dem Hintergrund des aktuellen dringenden Wohnbedarf und dem auch mittel- bis langfristig bestehenden Wohnungsfehlbedarfs aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Flächen gewinnt die Innenentwicklung noch mehr als bisher an Bedeutung. Während die Innenentwicklung bisher primär vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauch im Außenbereich zur Schonung des Freiraums Vorrang hatte, wird auf Grundlage des inzwischen vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzeptes „Handlungskonzept Wohnen 2025“ und des laufenden Wohnbauflächenmonitorings deutlich, dass ohne eine effektive Innenentwicklung mit stärkerer Nachverdichtung der Wohnbedarf der Region für Troisdorf in erheblichem Umfang nicht mehr gedeckt werden kann.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus Bauanfragen für das Hinterland der übertiefen Grundstücke Reichensteinstraße 44 – 50. Im Jahre 2007 hatte der Stadtentwicklungsausschuss eine rückwärtige Bebauung auf diesen Grundstücken nicht grundsätzlich verworfen. Die Veranstaltung zur Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 18.04.2007 bestätigte die Einschätzung, dass ein Anschluss an die bestehende private Erschließungsanlage für die Erreichbarkeit der bereits vorhandenen Hinterlandbebauung Reichensteinstraße 52a und 52b aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Option für eine Erschließung des restlichen Hinterlandes darstellt. Es wurde klargestellt, dass für eine privatnützige Baulanderschließung ein Zugriff auf Flächen Dritter gesetzlich nicht erzwungen werden kann. Somit verbleibt hier aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen nur die Möglichkeit, ausnahmsweise Einzelzufahrten zur Erschließung des Hinterlandes zu dulden, um das nicht ganz unerhebliche Wohnbauflächenpotenzial von rd. 2.000 qm zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs zu nutzen. Dazu sind Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich, um die Zugänglichkeit zu schaffen. Aufgrund eines Eigentumswechsels wird nun seitens eines Investors die Mitwirkungsbereitschaft bei einer Neukonzeption auf dem Grundstück Reichensteinstraße 44 angeboten, für die auch städtebauliche Eckpunkte einer Ersatzbebauung in erster Reihe an der Reichensteinstraße festzulegen sind.

In der Reichensteinstraße sind teilweise private Flächen als Straßenland ausgebaut. Umgekehrt werden Flächen, die als Straßenland von der Stadt erworben worden sind, teilweise privat genutzt. Das Straßenland ist derzeit an drei Stellen aufgrund fehlenden Grunderwerbs verengt. Die bisherige Abgrenzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 1. Änderung reicht im Bereich der Grundstücke Reichensteinstraße 42 – 50 an die vorhandene, schräg zum Straßenverlauf stehende Altbebauung heran. Für den Fall des Abgangs dieser Gebäude mit anschließender Neubebauung ist dies keine geeignete Abgrenzung. Daher besteht Anlass für die Bestimmung einer parallelen Straßenbegrenzungslinie, um mit dieser zweckmäßigen, hinter der bisherigen Verkehrsflächenausweisung zurückbleibenden Abgrenzung ggf. auch im Wege des Vorkaufsrechtes die erforderlichen privaten Arrondierungsflächen für das Straßenland zu erwerben.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnbedarfs die Wohnbauflächenpotenziale im Plangebiet angesichts der konkreten Investitionsbereitschaft von Grundstückseigentümern zu aktivieren. Die Planung ist Teil einer langfristigen stetigen Wachstumsentwicklung des Stadtteils Kriegsdorf. Die steigende Einwohnerzahl wird auf Dauer der Ortsmitte noch mehr Gewicht und Zentralität verleihen, die eine höhere Einwohnerdichte als in den Randbereichen des Stadtteils rechtfertigt.

Einer Erhaltung der überkommen dörflichen Strukturen in der Reichensteinstraße wird gegenüber einer Erneuerung der Bebauung kein Vorrang eingeräumt, da sich die dörflichen Strukturen in den beiden Siedlungskernen von Groß- und Kleinkriegsdorf durch die zu erhaltenden Baudenkmale noch deutlich ablesen lassen und der mittlere Abschnitt der Reichensteinstraße insofern in Kriegsdorf kein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Deshalb sollen gewisse planungsrechtliche Spielräume für eine Erneuerung in Form von angemessenen Bautiefen und Bauhöhen eröffnet werden, dass neben der Bestandserhaltung auch Abriss und Neubau eine Option erhalten. Die Altbebauung genießt in den Abschnitten der Reichensteinstraße, wo die Bebauung künftig mehr Abstand zur Straße halten soll, Bestandsschutz, der sich in der Grundstücksausnutzung durchaus als Vorteil für die Erhaltung auswirkt. Bei einer Neubebauung wäre hingegen eine Nachzeichnung alter Baufluchten durch neue Gebäude kaum mehr verständlich und rechtfertigt das Zurückweichen einer Neubebauung. Letztlich ist die Frage Abriss oder Erhaltung von den Eigentümern der Grundstücke mit alter Bausubstanz in eigener Verantwortung zu entscheiden, da die vorhandene historische Bebauung aus dem 19. Jahrhundert von ihrer authentischen Qualität und ihrem Umfang eine zwingende Erhaltungsvorgabe nicht rechtfertigt.

Als besonders erhaltungswürdig wird jedoch das Pfarrhaus aus den 1920er Jahren im Umfeld der Kirche angesehen, das es im Zusammenhang mit der Kirche in seiner künstlerischen und ortsgeschichtlichen Bedeutung für das Ortsbild zu schützen gilt, auch wenn das Objekt selbst keine Denkmaleigenschaft erreicht.

Die ortstypische Zahl von zwei Vollgeschossen soll auch im Falle einer Neubebauung sowohl in der Reichensteinstraße als auch im übrigen Plangebiet als verbindendes Element zwischen Neu und Alt keinesfalls überschritten werden. Im Einzelfall der inneren Erschließung im Innenblock zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße erscheint eine Fortsetzung der begonnen Bebauung in reduzierter eingeschossiger Bauweise gerechtfertigt, da sich dieser Bereich aufgrund der eingeschränkten privaten Erschließungsmöglichkeit für eine intensivere Nutzung weniger eignet.

In gestalterischer Hinsicht wird einer weitgehenden planerischen Zurückhaltung Vorrang gegeben, um eine stimmige zeitgemäße Baugestaltung nicht zu erschweren.

Für die Brahmsstraße, die seit Jahrzehnten mit zwei Teilstücken ohne Wendemöglichkeit an dem durchlaufenden Grundstück der Hofstelle Offenbachstraße 19 endet, soll der Bebauungsplan die durchgängige Verkehrsfläche sichern und die Voraussetzungen zur Realisierung des Durchstichs schaffen. Die Maßnahme dient der zusätzlichen Erschließung neuer Bauflächen, aber auch einer verbesserten Orientierung und Erreichbarkeit im Bestand.

Die Sicherung ausreichend bemessener Verkehrsflächen in der Reichensteinstraße dient der Sicherheit und Leichtigkeit im Gemeingebrauch der Straße. Sie soll sich nicht mehr an überkommenen Gebäudefluchten ausrichten, sodass sich die Straßenlandabgabe dadurch reduziert.

4 Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13 a des Baugesetzbuche (BauGB) der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 2,0 ha Grundfläche wie eine überschlägige Rechnung bereits zeigt. Bei einer Grundstücksgesamtfläche in allen Baugebieten (hier ausschließlich allgemeine und reine Wohngebiete) von 4,27 ha könnte bei der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nach der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO Fassung 2013) im gesamten Plangebiet eine Grundfläche von maximal 1,71 ha erreicht werden, die unter dem Schwellenwert liegt. Da die Festsetzungen zum Teil unterhalb der Obergrenze bleiben, wird dieser Wert noch weiter unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am 10.04.07 bekanntgemacht, sodass bereits seit dem Aufstellungsbeschluss auch die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Für den Schallschutz im Plangebiet ist nur die Offenbachstraße als Sammelstraße der Verkehrsbelastung relevant. Der Verkehrsentwicklungsplan in der Fassung der Fortschreibung 2014 weist dort eine Belastungsstufe aus von 4.000 bis 6.000 Fz/24 h werktags vor Fertigstellung der K 29n (Ortsumgehung Kriegsdorf). Nach Fertigstellung der K 29n in 2015 ist ein Zwischenzustand eingetreten, der teilweise dem Prognosefall 1 entspricht, der von der Fertigstellung der K 29n und der L 332n (Ortsumgehung Sieglar/Eschmar) ausgeht, da die L 332n noch weder im 1. Bauabschnitt noch im 2. Bauabschnitt fertiggestellt ist. Nach vollständiger Realisierung der L 332n ist gem. Verkehrsentwicklungsplan von einer Belastungsstufe zwischen 2.000 und 4.000 Fz/24h auszugehen. Dies entspricht bei im Mittel 3.000 Fz/24h einem Lärmpegel L_m von 50 dB(A) nach Bild 1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), sodass gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und ihren Zusatzeinrichtungen) ein erhöhter baulicher Schallschutz und eine schallgedämmte Lüftungsreinrichtung nicht erforderlich ist.

Eine gesonderte Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel ist nach der Luftbilduntersuchung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich. Auf die bei Erdarbeiten allgemein gebotene Vorsicht wird textlich im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenso werden textliche Hinweise für das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen gegeben.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet, die als **Anlage 1** der Begründung beigefügt ist und zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans K 170 ist die Überbauung vormaliger privater Grünflächen im Innenbereich zwischen vorhandenen Straßenzügen zum Zweck der Erschließung und zum Wohnen einschließlich Gartennutzung verbunden. Von der Neustrukturierung sind dabei Flächen im Umfang von zusammen rd. 0,35 ha betroffen. Diese Bereiche sind Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

Von den betroffenen Flächen weist nur das „Hinterland“ Reichensteinstraße nennenswerten Gehölzbestand auf, unter anderem eine Rotbuche, ein ältere Kirschbau und Fichten. Die betroffenen Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Ablschuss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes in dem bisher nicht bebauten Bereich nicht erforderlich.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Nachverdichtung infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung,

Als Art der Nutzung wird bestandsorientiert reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das reine Wohngebiet konzentriert sich auf die Wohnlagen der ruhigen Anliegerstraßen. Diesem reinen Wohncharakter entsprechend werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind den Allgemeinen Wohngebieten an der Reichensteinstraße und der Offenbachstraße vorbehalten, die den Netzcharakter von Ortssammelstraßen haben und für zentrale Nutzungen deswegen geeigneter sind. Auch hier sind Nutzungsausschlüsse gem. § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich und betreffen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in der kleinteiligen durch Wohnbebauung dominierten Baustruktur Fremdkörper darstellen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhen baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse als Maximum festgesetzt, die sich im Allgemeinen in den baulichen Bestand einfügen. In der Brucknerstraße in Nähe der Einmündung in die Offenbachstraße ist bestandsorientiert für relativ kleine Einzelhausgrundstücke nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Teilweise sind hier Flach-

dachgebäude später mit geneigten Dächern aufgestockt worden. Die Bebauung weist auch nur relativ geringe Sozialabstände gegenüber der zukünftig über private Einzelzufahrten rückwärtig erschlossenen Bebauung an der Reichensteinstraße auf. Für diese Bebauung im Blockinneren ist ebenfalls nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist hier wie auch im Bereich des Durchstichs der Brahmsstraße auf 2 Wohnungen beschränkt. Beide Festsetzungen berücksichtigen Lage und Erschließungssituation, die eine höhere Nachverdichtung an dieser Stelle ungeeignet und konfliktträchtig erscheinen lassen.

Für das zu erhaltende zweigeschossige Pfarrhaus Reichensteinstraße 62 ist eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt und greift die bereits realisierte Erweiterung auf. In eingeschossiger Form wird dies mit den Erhaltungszielen als vereinbar angesehen.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus werden Geschoss- und Dachhöhen in gängiger Dimension festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl trägt den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand Rechnung und übernimmt die vorliegenden Nutzungsmaße für die angrenzenden noch unbebauten Arrondierungsflächen sowie die Baulücken. Flächenanteile von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen sollen der anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden, da eine Unterbringung von Garagen und Stellplätzen in einer vom Hausgrundstück losgelösten Garagen- oder Stellplatzanlage als gleichwertige Lösung angesehen wird gegenüber einer Unterbringung von Garagen und Stellplätzen am Haus.

Der Bebauungsplan macht davon Gebrauch, von der Regelvorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen für Nebenflächen zu treffen. Um dem erkennbaren Bedarf für z. B. Garagen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen, Wintergärten, Schwimmbecken, Gartenhäuser, etc. Rechnung zu tragen, wird die i. d. R. geltende hälftige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 angehoben, da die Nebenflächen auch bei einer unterhalb der Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl in ähnlichem Umfang anfallen. Damit sollen größere Grundstücke für die Unterbringung von Nebenanlagen und sonstigen anzurechnenden Flächen im Verhältnis nicht schlechter gestellt werden als kleine Grundstücke.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorzufinden, teilweise in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Bauweise aus dem Bestand und entwickelt sie für die noch unbebauten Flächen entsprechend weiter. Im Sinne der Planungsziele und der Einfügsamkeit der Bebauung sind für die Flächen beiderseits des Durchstichs der Brahmsstraße nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Eine differenzierte Festsetzung wird auch im Bereich der rückwärtigen Erschließung an der Reichensteinstraße für die dort festgesetzte Innenblockbebauung vorgenommen. In Anpassung an die dort schon realisierte Bebauung wird hier eine Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und überbaubaren Flächen eine aufgelockerte Innenbebauung sicherzustellen. Diese Beschränkung

dient der Erhaltung des Innenblocks in gewissem Umfang auch als kleinklimatischem Ausgleichsraum mit einem wirksamen Grünanteil. Auch im Verhältnis zwischen Blockrand- und Blockinnenbebauung und angesichts der wahrscheinlich mehrfachen Privaterschließung des Hinterlandes dient diese Beschränkung einem Ausgleich zwischen den unterschiedlichen privaten Interessen; unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer Nutzung von Bauflächenpotenzialen im Innenbereich.

Die überbaubaren Flächen sind ebenfalls aus der maßstabsgebenden Bestandsbebauung abgeleitet unter Berücksichtigung des im gesamten Stadtgebiet zu beobachtenden Wunsches vieler Eigentümer und Nutzer von Einfamilienhäusern, rückwärtige Terrassen zu überdachen oder durch Wintergärten zu überbauen. Da diese Anlagen in Verbindung mit dem Haus im Baufenster liegen müssen, um keinen Befreiungstatbestand auszulösen, wurde insbesondere in den Fällen, wo sehr geringe Gebäudetiefen bisher realisiert sind, bei der rückwärtigen Baugrenze eine entsprechende Zulage eingeplant. So bewegen sich die festgesetzten Bautiefen im Baugebiet zwischen 12 m und 16 m.

Die festgesetzten größeren Bautiefen (mehr als 12 m) beinhalten auch die Balkonanlagen. Da mit zunehmender Bautiefe das Konfliktpotenzial zunimmt, insbesondere gegenüber bebauten Grundstücken, die eine geringere Bautiefe realisiert haben, dient die Festlegung als Gesamtmaß hier der Rechtsklarheit.

Soweit vorhandene Gebäude in den Straßenraum hineinragen, genießen diese Bestandsschutz bis diese Gebäude aufgegeben werden und abgängig sind.

5.4 Erhaltung baulicher Anlagen

Das Pfarrhaus Reichensteinstraße 62, 1923/24 als altes Pastorat errichtet, hat ortshistorisch und künstlerisch besondere Bedeutung und wird aus den im Denkmalpflegeplan genannten Gründen als zu erhaltendes Gebäude festgesetzt. „Ein außergewöhnliches Gebäude ist das ehemalige Pastorat, das heute noch als Pfarr- und Gemeindehaus genutzte Objekt in der Reichensteinstraße Nr. 62. Es handelt sich um einen traufständig orientierter eingeschossigen Putzbau, der mit einem Mansarddach abgeschlossen ist. Diese Konstruktionsweise ist in der Zeit des Barock entwickelt worden und in den 1920er Jahren gerne wieder als Bedachungsform eingesetzt worden. Sehr anspruchsvoll ist die Behandlung der Fensterflächen gestaltet. Diese sind von lisenenartigen Gliederungselementen gefasst und kopfseitig durch Festons geschmückt.“ (Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf, Architekturbüro Vogt-Werling, Bergisch Gladbach, Schriftenreihe des Archivs der Stadt Troisdorf, Bd. 31, Nov. 2010, S. 71). Das Objekt steht im räumliche Zusammenhang mit dem Gebäudeensemble im schützenswerten Grünbereich der Kirche.

5.5 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. Da mit Carports und insbesondere Garagen ein erwünschte Sicht- und Schallschutz geschaffen werden kann, ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 3 m zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten

Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen 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. Ein Mindestabstand von 5 m zwischen Straße und Haus als Voraussetzung für die Anlage von Stellplätzen soll vermeiden, dass Stellplätze quer von den Häusern angelegt werden. Diese Anordnung ist optisch unbefriedigend und erfordert eine breitere Zufahrtsfläche.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Soweit im Bestand gemeinsame Privaterschließungen vorhanden sind, sichert der Bebauungsplan diese Zuwegungen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind, sodass dieser Sicherung entgegenstehende Nutzungen der Flächen unzulässig sind.

5.7 Verkehr

Die Offenbachstraße erfüllt die Funktion einer Ortssammelstraße, die die äußere Erschließung des Plangebietsdarstellt. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind als Wohnstraßen mit Mischprofil (Brucknerstraße, Humperdinckstraße und südliches Teilstück Brahmsstraße) oder Anliegerstraßen mit Trennprofil ausgebaut.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Vorraussetzungen, um die Straßenflächen für eine Verbindung des nördlichen und südlichen Teilstücks der Brahmsstraße zu sichern. Der Plan sieht deshalb auf den bereits gebildeten Straßenlandparzellen eine Fortsetzung der Verkehrsfläche über die rückwärtigen Flächen der Hofstelle an der Offenbachstraße vor. Die vorhandene Entwicklungsfläche wird durch die Straße in zwei etwa gleich große Teile getrennt, die über das neue Straßenstück erschlossen werden. Der Straßenausbau dort verlangt einen Übergang zwischen Trenn- und Mischprofil, da die bestehenden Straßenstücke unterschiedlich ausgebaut sind.

In der Reichensteinstraße ist die Verkehrsfläche entsprechend den Planungszielen neu abgegrenzt und orientiert sich dabei nicht mehr am heutigen baulichen Bestand, sondern an einer parallelen Straßenbreite, die auch bei einem Abgang von Gebäuden eine sinnvolle Abgrenzung ergibt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von einem 300 m-Radius um die Linienbushaltestellen Offenbachstraße und Reichensteinstraße der Linien 507 und 508 der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG). Die Troisdorfer Stadtbuslinie 507 fährt wochentags in einem 30-Minuten-Takt und verbindet das Baugebiet mit den Stadtteilen Spich, Sieglar, Oberlar und Troisdorf. Die Linie 507 verkehrt auf der durch Troisdorf führenden Strecke zwischen Köln-Wahn und St. Augustin, wochentags ebenfalls im 30-Minuten-Takt.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Verlängerung der Brahmsstraße führt zu einer durchgängigen Befahrbarkeit und

erleichtert die Abfallentsorgung direkt an den Baugrundstücken. Private rückwärtige Erschließungen an der Reichensteinstraße 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, sodass auch eine Verlängerung in das neue Teilstück der Brahmsstraße möglich ist. Die zusätzlichen Bauflächen rückwärtig der Reichensteinstraße müssen über private Anschlüsse versorgt werden. Je nach Lage muss die Entwässerung ggf. im Einzelfall mit dem Abwasserbetrieb abgeklärt werden.

Soweit Grundstücke erstmals neu an den Kanal angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern. Da im Plangebiet seit 2007 in der Brucknerstraße drei Neubauvorhaben in Baulücken erstmals errichtet worden sind, die Versickerungsanlagen angelegt haben, ist von einer gemeinwohlverträglichen Entsorgungsmöglichkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet auszugehen. Es ist hier der für die Niederterrasse der Sieg übliche geologische Bodenaufbau mit Flusskiesen und -sanden unterhalb einer Hochflutlehmdeckschicht unterschiedlicher Mächtigkeit anzutreffen ist, die im Bereich üblicher Baugrubentiefen liegt. Durch Bodenaustausch kann daher mit vertretbarem Aufwand ein versickerungsfähiger Untergrund für eine Niederschlagswasser-Versickerungsanlage hergestellt werden. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf liegt, ist das Niederschlagswasser nach der Wasserschutzgebietsverordnung als Mulden-Rigolen-Versickerung über die belebte Bodenzone abzuleiten.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu Dachaufbauten geneigter Dächer. Korrespondierend dazu sind im Bebauungsplan als Dachform Satteldächer festgesetzt, die eine Einfügsamkeit der hinzutretenden Bebauung in die vorhandene, dörfliche Baugebietslage sicherstellen sollen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig bzw. festgesetzt, wenn sie der städtebaulichen Gliederung dienen. Die Gestaltungsvorschriften sollen durch Abstands- und Proportionsregelungen optisch nachteilige Wirkungen und eine Überfrachtung der Dächer mit Aufbauten vermeiden sowie eine Unterordnung von Quergiebeln sicherstellen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die rückwärtige Erschließung der Freiflächen zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße kommt eine Baulandumlegung als zweckmäßiges Instrument zur Planverwirklichung nicht in Betracht.

7 Kosten und Finanzierung

In der Reichensteinstraße entstehen geringfügige Arrondierungskosten. Für den Lückenschluss der Brahmsstraße sind überschlägig Kosten von knapp 80.000 € ermit-

telt worden, die im Rahmen eines Erschließungsvertrages vollständig vom Erschließungsträger getragen werden.

Für die Erschließung der neu ausgewiesenen rückwärtigen Bebauung an der Reichensteinstraße müssen die Kosten von den Grundstückseigentümern getragen werden, die sich hier selbst private Erschließungswege anlegen. Die Kosten hängen davon ab, ob auf jedem Grundstück Einzelzufahrten auf den hinteren Grundstücksteil angelegt werden oder eine (ggf. auch teilweise) Bündelung in nachbarlicher Abstimmung möglich ist.

8 Anlagen

- **Anlage 1**: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum K170 (Stadt Troisdorf, März 2016)

Troisdorf,

Im Auftrag

Claus Chrispeels
(Co-Dezernent)

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)

Inhalt

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Flächennutzungsplan 2
2.2 Bebauungsplan 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planung 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
4 Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung 5
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 5
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 5
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
5.1 Art der baulichen Nutzung, ... 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhen baulicher Anlagen 6
5.3 Bauweise, überbaubare Flächen 7
5.4 Erhaltung baulicher Anlagen 8
5.5 Garagen, Carports und Stellplätze 8
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 9
5.7 Verkehr 9
5.8 Ver- und Entsorgung 9
5.9 Gestaltungsvorschriften 10
6 Verwirklichungsmaßnahmen 10
7 Kosten und Finanzierung 10
8 Anlagen 11