STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K 170, 1. Änderung

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

Innenentwicklung für den Wohnungsbau und Sicherung von Verkehrsflächen

Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus

Satzungsbeschluss 19.09.2023

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan K 170, 1. Änderung

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

Die Änderungen/Ergänzungen der 1. Änderung sind rot markiert.

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes K 170, 1. Änderung 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 hinausreichende, 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 bisher 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.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der seit dem 18.03.2017 rechtskräftige Bebauungsplan K 170.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 170 bildet der Abrissantrag der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes für das ehemalige Pfarrheim in der Reichensteinstraße 62. Für das Grundstück mit dem Pfarrheim setzt der Bebauungsplan K 170 einen Erhaltungsbereich fest. Nach erneuter Beurteilung durch die Untere Denkmalbehörde unter neuer Leitung wird in Abstimmung mit dem Landesverband Rheinland für Denkmalpflege das aus dem Denkmalpflegeplan abgeleitete Erhaltungsziel gem. § 171 BauGB nicht mehr unterstützt, sodass die fachliche Rechtfertigung der Festsetzung fehlt. Voraussetzung für einen positiven Abbruchbescheid ist jedoch auch die Aufhebung der Erhaltungsfestsetzung durch eine Änderung des Bebauungsplanes, sodass hier die planungsrechtlichen Grundlagen für einen beabsichtigten Wohnungsneubau geschaffen werden.

Anlass der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplans K 170 war 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 Flächenverbrauchs 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.

Das bisher als besonders erhaltenswürdig eingestufte Pfarrhaus Reichensteinstraße 62 aus den 20er Jahren findet durch den Eigentümer, die katholische Kirche, in heutiger Form keine Verwendung mehr. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und der Kirchenvorstand der Kirchengemeinde St. Johannes favorisiert einen Wohnungsneubau im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags mit einem Investor. Auf dem bis zur Brucknerstraße durchlaufenden kirchlichen Gelände soll auch die dortige Baulücke einer Schließung durch ein Wohnungsbauvorhaben zugeführt werden.

Nach Einschätzung der unteren Denkmalbehörde und der Expertise des LVR für Denkmalpflege ist das Erhaltungsziel für das Objekt in der Reichensteinstraße 62 durch verschiedenste Um- und Anbauten nicht mehr gegeben.

Da der Bebauungsplan K 170 allerdings für das Grundstück mit dem Pfarrheim einen Erhaltungsbereich gem. 172 BauGB festsetzt, ist ein Abbruch des Gebäudes nur durch die Änderung des Bebauungsplans mit Aufhebung des Erhaltungsbereichs möglich.

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 begonnenen 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 Baugesetzbuches (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 älterer 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 Abschluss 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.

Im Rahmen der 1.Änderung wurde für den Änderungsbereich (Grundstück Reichensteinstraße 62 und Brucknerstraße) eine erneute artenschutzrechtliche Vorprüfung (**s. Anlage 2**) erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans K 170 in der 1. Änderung ist die Überbauung zum Zweck des Wohnens einschließlich Gartennutzung verbunden. Gleichzeitig wird mit der Änderung der Bau einer Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Pfarrheims ermöglicht. Dieser Bereich sowie die daran angrenzende Baulücke an der Brucknerstraße sind Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

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 Abschluss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes 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 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.

Durch die 1. Änderung bleibt die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet unberührt. Der Absicht der Kirche, im Erdgeschoss Räume für kirchliche Zwecke zu nutzen, steht die bestehende Festsetzung nicht entgegen. Gleiches gilt für die Nutzungsart in der Brucknerstraße. Dort bleibt die Festsetzung des reinen Wohngebiets erhalten.

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 Flachdachgebäude 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.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus werden Geschoss- und Dachhöhen in gängiger Dimension festgesetzt. Im Rahmen der 1.Änderung soll des Weiteren weiterhin der Begriff des Vollgeschosses inkl. Staffelgeschoss gem. § 2 (5) der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der gültigen Fassung vom 20.05.2014 angewendet werden. Dies hat folgende Gründe:

Es handelt es sich hier um eine unselbständige Änderung in einem bereits bestehenden Wohngebiet. Der eigentliche Änderungsbereich umfasst nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebiets (Reichensteinstraße 62/Teilbereich der Brucknerstraße). Mit der 1.Änderung ändern sich dann aber auch für den gesamten Geltungsbereich alle Gesetzesgrundlagen, unter anderem auch die Grundlage der Landesbauordnung, die den Vollgeschossbegriff in der aktuell gültigen Fassung neu definiert und dadurch gleichzeitig eine unkontrollierte Höhenentwicklung zulässt (sog. Turmbau zu Babel), sofern Gebäudehöhen planerisch nicht hinreichend und zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt sind. Man müsste demnach zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung und Gleichbehandlung im gesamten Geltungsbereich max. Gebäudehöhen für den gesamten Geltungsbereich festsetzen, obwohl dieser baulich bereits vollständig, bis auf den Änderungsbereich, entwickelt ist. Um hier jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand auszuüben, soll der Vollgeschossbegriff aus der vorgenannt gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Ursprungsplanes weiterhin für den gesamten Geltungsbereich gelten.

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 demerkennbaren 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.

Für einen Teilbereich in der Brucknerstraße (Brucknerstraße 17 – 29) wird das Maß der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst. Festgesetzt werden hier nun max. II Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Anpassung der Geschosse erfolgt bei den bestehenden zweigeschossigen Wohnhäusern 17-19, die bisher in einem I geschossig festgesetzten Bereich bei einer GRZ von 0,4 lagen. Eine bestands- und bedarfsorientierte Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erfolgt für das bereits bebaute Grundstück Brucknerstraße 29 und die südöstlich davon gelegene Baulücke, auf der ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Die Hauptanlage der Brucknerstraße 29 überschreitet die GRZ mit 0,02.

Bei Hinzurechnung der Nebenanlagen (Zuwegungen, Überdachungen, Pool) auf dem Grundstück liegt die GRZ sogar bei 0,75.

In Anbetracht der Neuplanung des Mehrfamilienhauses in der Baulücke der Brucknerstraße, die eine gemeinsame Tiefgarage mit dem neu geplanten Mehrfamilienhaus in der Reichensteinstraße vorsieht, kann die GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO für den Bau von Tiefgaragen ausnahmsweise bis max. 0,8 zulässig sein.

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.

Eine bestandsbezogene Festsetzung am Gebäude des ehemaligen Pfarrheims Reichensteinstraße 62 durch Baugrenzen und eine vordere Baulinie wird aufgegeben, da die Erhaltungsfestsetzung aufgehoben werden soll. Die 1. Änderung setzt im Bereich des aufzuhebenden Erhaltungsbereiches ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufenster neu fest, das sich an der umliegenden Bebauung orientiert. In der Brucknerstraße wird die straßenseitige Baugrenze an das neu geplante Mehrfamilienhaus angepasst, da die seitlichen Grundstücksgrenzen so verschwenken, dass sie nicht mehr orthogonal zu den festgesetzten Baugrenzen stehen. Das Grundstück kann mit den Anpas-

sungen der straßenseitigen Baugrenze wieder optimal bebaut werden und der bisherige Nachteil gegenüber den anderen angrenzenden Grundstücken ist dadurch ausgeglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden hierzu 4 Varianten vorgestellt für eine Nutzung der kirchlichen Grundstücksflächen insgesamt zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße, um für die dort vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im Wege der Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit zu schaffen. Die Varianten unterscheiden sich für das Bauvorhaben an der Reichensteinstraße, der historischen alten Dorfstraße. Alle Varianten sehen die offene Bauweise vor, unterscheiden sich in unterschiedlichen Gebäudebreiten und –tiefen sowie in der Stellung des Gebäudekörpers in Orientierung zur Straße, was mit den unterschiedlichen Lösungsansätzen der benötigten Stellplätze zusammenhängt.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 13.01.2022 wurde die Variante 4 als Vorzugsvariante beschlossen und wird im weiteren Verfahren verfolgt. Diese Vorzugsvariante gilt in Kombination mit einer gemeinsamen Tiefgarage der geplanten Wohnhäuser Reichensteinstraße und Brucknerstraße. Tiefgaragen dürfen allgemein außerhalb der überbaubaren Flächen geplant und gebaut werden, sofern diese eine mindestens 60 cm dicke Vegetationstragschicht vorweisen können und die Grundflächenzahl insgesamt nicht höher als 0,8 liegt.



Abb.1: Entwurf überbaubare Flächen mit geplanten Wohngebäuden und Tiefgarage im Änderungsbereich

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. Auf die Festsetzung einer Ausnahmevorschrift für die zulässige Überschreitung von Balkonen bei Bautiefen über 12 m soll mit der 1. Änderung verzichtet werden, um auf ein in der Anwendung schwie-

rig zu handhabendes Grenzmaß zu verzichten. Ergänzend wurde eine Überschreitungsvorschrift für Terrassen und Terrassenüberdachungen aufgenommen, da diese oft zunehmend größer ausgeführt und dann auch nicht mehr ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

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

5.4 Erhaltung baulicher Anlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hebt die bisher geltende Erhaltungsfestsetzung auf, die maßgeblich durch die Einschätzung im Denkmalpflegeplan getragen wurde. Im Zuge der im Denkmalpflegeplan kartierten Wertigkeit „denkmalwert“ haben sich nachfolgend die Denkmalpflegebehörden mit dem Objekt intensiv beschäftigt und die Empfehlungen des Denkmalpflegeplanes vertiefend geprüft. Die Untere Denkmalpflegebehörde hat dazu das Ergebnis abschließend mit Stellungnahme vom 15.01.2021 wie folgt zusammengefasst:

„Das Objekt Reichensteinstraße 62 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans K170, rechtskräftig seit dem 18.03.2017, und liegt demnach in einem Erhaltungsbereich. Die Festsetzung im B-Plan nimmt Bezug auf die Bewertung des Gebäudes als „erhaltenswerte Bebauung“ im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf. Eine zunächst vorgenommene Bewertung als „denkmalwert“ wurde im Jahr 2013 herabgesetzt, nachdem der Denkmalwert des Gebäudes durch Gutachten des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 14.01.2011 verneint und eine Unterschutzstellung durch Beschluss des Kulturausschusses vom 25.09.2012 abgelehnt wurde.
Nach erneuter Rücksprache mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland am 22.10.2020 ist festzustellen, dass der Denkmalwert des Objektes hinreichend geprüft und verneint wurde. Daher hat die Untere Denkmalbehörde entschieden, keine erneute Prüfung vorzunehmen. Das Gebäude ist kein Denkmal nach §2 DSchG NW und steht daher auch nicht unter dem Schutz dieses Gesetzes.
Nach § 172 BauGB kann die Genehmigung zu dem nun durch die Eigentümerin beantragten Abriss nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Ensemble das Ortsbild prägt oder eine besondere städtebauliche, historische oder künstlerische Bedeutung vorliegt.
Abgesehen von dem nicht vorhandenen Denkmalwert des Gebäudes kann auch eine das Ortsbild prägende Bedeutung nicht festgestellt werden. Die architektonische Formgebung des 1924/25 im sogenannten „Heimatstil“, vergleichbar den historischen Arbeiterkolonien in Troisdorf, entworfenen Gebäudes wurde durch Renovierungen und die Erweiterung 1983 verunklärt. Das Objekt ist ohne besondere städtebauliche Akzentuierung Teil der Wohnbebauung entlang der Reichensteiner Straße. Der Zusammenhang mit anderen, prägenden baulichen Anlagen ist ebenfalls nicht vorhanden. Ein Ensemble-Charakter mit der im neoromanischen Stil errichteten Antoniuskapelle ist weder architektonisch noch räumlich gegeben, anders als z. B. bei Kapelle, Friedhof und alter Schule, die zumindest eine freiräumliche Einheit inmitten der Wohnbebauung und durch ihre Funktion ein Ortszentrum formulieren.
Die Bedeutung des Gebäudes für den Ortsteil Kriegsdorf besteht laut Antrag des Kirchbauvereins vom 6.12.2010 darin, dass hier von 1924/25 bis 1974, also für einen Zeitraum von 50 Jahren Kriegsdorfer Seelsorger wohnten und nach dem Umbau zum Pfarrheim zahlreichen Veranstaltungen das Leben im Ortsteil prägten. Genau diese

sozialräumliche Funktion des Gebäudes ist nach den aktuellen Planungen der Kirchengemeinde als Eigentümerin nicht mehr gegeben. Es trägt daher auch nicht zur Sicherung und Entwicklung der überlieferten Strukturen und Funktionen des Gebietes bei.“

Dieser vertieften neuen fachlichen Beurteilung soll gefolgt werden und die Erhaltungsfestsetzung aufgehoben werden.

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 vor den Häusern angelegt werden. Diese Anordnung ist optisch unbefriedigend und erfordert eine breitere Zufahrtsfläche.

In der 1. Änderung werden grundstücksbezogen neue Festsetzungen auf den zwischenzeitlich einzeln ausparzellierten Kirchengrundstücken zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße getroffen, in Anpassung an die aufgehobene Erhaltungsfestsetzung. Dazu zählt eine ergänzende Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Dafür besteht ein besonderer Anlass, da Mehrfamilienhäuser konzipiert sind mit einem Bedarf von je 6 Stellplätzen, die in der Umgebung bisher kein Vorbild haben. Die vom Investor zunächst vorgeschlagene Unterbringung in der Vorgartenzone hält den rückwärtigen Blockinnenbereich frei von Störungen. Mindestens 4 öffentliche Stellplätze gehen insgesamt bei dieser Variante in der Reichensteinstraße und in der Brucknerstraße verloren. Ein störungsfreier Blockinnenbereich ist auch bei einer Tiefgarage der Fall, die mit einer gemeinsamen Zufahrtsrampe über die Reichensteinstraße errichtet werden soll, durchgehend für beide Bauvorhaben. Eine Tiefgarage greift jedoch in die natürliche Funktion des Bodens ein. Dieser Eingriff soll mit einer mindestens 60 cm dicken Vegetationstragschicht (inkl. Drain- und Filterschicht) auf dem Tiefgaragendach mit einer gärtnerischen Gestaltung kompensiert werden. Die Vorgärten verbleiben unversiegelt. Die Variante mit einer Tiefgarage wird daher weiterverfolgt.

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 Plangebiets darstellt. 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 Voraussetzungen, 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.

Die Festsetzung der Dachform soll im Rahmen der 1. Änderung auf südwestlicher Seite der Brucknerstraße an den Bestand angepasst werden, indem die Festsetzung Satteldach 30° - 45° gestrichen wird. Heute sind dort bereits alle erdenklichen Dachformen vorzufinden (Flachdächer, Zeltdächer, Satteldächer).

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Klimaschutz- und folgeanpassung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

In Anbetracht des Artensterbens und des allgemeinen Klimawandels sind zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung notwendig. Der Rhein-Sieg-Kreis hat hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Aufnahme der folgenden Maßnahmen empfohlen:

Tiefgaragen sollen zur Kompensation des Bodeneingriffs und der Versiegelung mit mindestens 60 cm Vegetationstragschicht inkl. Drain- und Filterschicht begrünt werden. Dies dient neben dem Erhalt der Artenvielfalt auch der Entwicklung eines positiven Mikroklimas. Die Substratschicht ist zudem zusammen mit dem technischen Aufbau in der Lage auch große Wassermengen z.B. bei Starkregenereignissen zu speichern und gedrosselt in den Kanal oder in unversiegelte Bereiche auf dem Grundstück abzuführen.

Gebäude und Nebenanlagen (Garagen und Carports) mit flachen und flach geneigten Dächern sollen ebenfalls zur Kompensation versiegelter Flächen, als Beitrag für ein besseres Mikroklima, die Förderung der Artenvielfalt und ein gewisses Zurückhalten des Niederschlags begrünt werden. Die Dachbegrünung soll hier mindestens extensiv ausgeführt werden. Gerade bei Hauptanlagen hat dies zusätzlich noch die positiven Effekte des sommerlichen Wärmeschutzes bzw. des winterlichen Kälteschutzes.

Sogenannte Schottergärten sind aus klimatischen und artenschützenden Gründen zu vermeiden. Deshalb ist ein überwiegender Anteil der Vorgartenflächen (mindestens 50%) als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem erfolgen Hinweise zu Vogelschlag, Beleuchtung und Starkregenvorsorge.

5.11 Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Um den Einsatz erneuerbarer Energie zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung ebenfalls zulässig. Ergänzend sollen zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Eine Festsetzung dazu wird ergänzt. Es soll den Eigentümer*innen überlassen werden, welche Art erneuerbare Energie sie einsetzen möchten, da durch die Bestandsbebauung jede*r individuelle Potenziale und Einschränkungen hat.
Ergänzend wird noch auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das die Anforderungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt und das entsprechend angewandt werden soll.

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 € ermittelt 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 für den Änderungsbereich des K170, 1.Änderung (Stadt Troisdorf, Januar 2023)

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Alexander Biber
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 7
5.1 Art der baulichen Nutzung, ... 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhen baulicher Anlagen 7
5.3 Bauweise, überbaubare Flächen 9
5.4 Erhaltung baulicher Anlagen 11
5.5 Garagen, Carports und Stellplätze 12
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 13
5.7 Verkehr 13
5.8 Ver- und Entsorgung 13
5.9 Gestaltungsvorschriften 14
5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Klimaschutz- und folgeanpassung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung 14
5.11 Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) 15
6 Verwirklichungsmaßnahmen 15
7 Kosten und Finanzierung 15
8 Anlagen 15