STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße

Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten – im vereinfachten Verfahren

Satzungsbeschluss 06.09.2022

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 u. 13) BauGB

Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 2. Planänderung)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes O 15, Blatt 1, 2 Änderung liegt im Ortszentrum des Stadtteiles Oberlar und erfasst einen Teil des Nahversorgungszentrums von Oberlar. Der Geltungsbereich umfasst den Baublock zwischen der Keplerstraße, Hochfeldstraße und Landgrafenstraße sowie dem Baublock zwischen In der kleinen Heide und der Bahnstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan O 202 an. Durchzogen wird der Geltungsbereich von der Sieglarer Straße. Die Bebauung im Geltungsbereich ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig mit Satteldächern, lediglich im nördlichen Bereich befinden sich vier eingeschossige Gebäude. Die Bebauung entlang der Sieglarer Straße ist bzgl. der Bauweise uneinheitlich bebaut, häufig in geschlossener oder abweichender Weise. In den anderen Straßenzügen des Geltungsbereiches ist die offene Bauweise vorzufinden. Gestalterisch bietet die Bebauung eher ein uneinheitliches Bild, dass durch die zunehmende Häufung von Werbeanlagen auf den privaten Grundstücken weiter leidet. Der öffentliche Straßenraum hat wegen schmaler Gehwegbreiten wenig Aufenthaltsqualität. Die ältere Bebauung des Ortskernes auf teilweise sehr kleinen und schmalen Grundstücken weist öfter funktionale Defizite auf.

Vor der Realisierung der Innenstadtumgehung „Willy-Brandt-Ring“ diente die Sieglarer Straße als Hauptachse zwischen der Innenstadt und der Autobahn-Anschlussstelle „Troisdorf“. Nach wie vor konzentriert sich der Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe in Oberlar entlang der Sieglarer Straße. Die überwiegenden Teile der Bebauung entlang der Sieglarer Straße verfügen über Ladenlokale im Erdgeschoss mit vergleichsweise niedriger Verkaufsfläche. Ansässig sind dort Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kiosk), Handwerkbetriebe (z.B. Bäckerei), Dienstleistungsbetriebe (z.B. Friseur, Bank, Versicherungen) und Gastronomiebetriebe (z.B. Kneipen). Besonders hoch ist der Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Vereinzelt befinden sich auch Ladenlokale in der Landgrafenstraße.

In der Sieglarer Straße treten zunehmend Leerstände von Ladenlokalen auf, zum Teil bereits über einen längeren Zeitraum. Als Nachfolgenutzungen wurden neben Kiosken und Schnellimbissen auch Wettbüros oder Wettannahmestellen angefragt, die das Einsetzen eines schleichenden Trading-Down-Effekts befürchten lassen
Die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes an dem ehem. Standort von NETTO trägt zur Sicherung und Funktion des Nahversorgungszentrums Oberlar bei. In der Sieglarer Straße zwischen In der kleinen Heide und der Bahnstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz der für das Nahversorgungszentrum eine wichtige Funktion einnimmt.

Das Planungsgebiet dient neben der Einzelhandelsnutzung, nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen auch dem Wohnen und verfügt somit über eine hohe Wohndichte.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2003), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Unter Beachtung dieses zeichnerischen Zieles ist der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf aufgestellt worden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 2016 wirksame Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf weist für die Bereiche entlang der Sieglarer Straße gemischte Bauflächen aus. Die jeweils dahinter angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

~~Der überwiegende Teil des Planbereiches ist bislang ungeplant. Lediglich die Baufläche entlang der Hochfeldstraße zwischen der Landgrafenstraße und der Keplerstraße ist vom Bebauungsplan O 8 bzw. von seiner 1. Änderung überlagert. Der Bebauungsplan O 8 weist für diesen Bereich Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bebauung aus. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die lediglich einen Teilbereich dieser Festsetzungen überlagernde 1. Änderung setzt reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Einzel- oder Doppelhausbebauung fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,7.~~

Für den Geltungsbereich besteht der qualifizierte Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 1. Änderung der am 19.09.1991 rechtskräftig wurde. Er setzt im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung entlang der Sieglarer Straße Mischgebiet, eine zwei- bis drei geschossige geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Satteldach fest. Entlang der Bahnstraße und der Hochfeldstraße ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung O 15, Blatt 1, 2. Änderung wird lediglich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ in dem festgesetzten Mischgebieten im Plangebiet ergänzend zum bisherigen gesteuert. Entsprechend wird die Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht negativ berührt.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1.1 Anlass der Planung

In der Vergangenheit kam es speziell in der Sieglarer Straße zu Anfragen auf Einrichtung von Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros). Derzeit existiert mit dem O 15, Blatt 1, 1. Änderung ein qualifizierter Bebauungsplan (rechtskräftig seit 19.09.1991) für den Geltungsbereich. Er setzt entlang der Sieglarer Straße Mischgebiet und entlang der Hochfeldstraße und Bahnstraße allgemeines Wohngebiet fest, schließt jedoch Vergnügungsstätten nicht explizit aus. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans O 15, Blatt 1 unselbstständig war und nur ein Teilaspekt (Anrechnung von Garage auf die Geschossfläche im MI) geändert wurde, gilt für die Baugebiete immer noch die BauNVO 1977, die Vergnügungsstätten im allg. Wohngebiet als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässt. Im Mischgebiet sind sie als sonstige Gewerbebetriebe sogar allgemein zulässig. Erst mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 werden Vergnügungsstätten als eigenständige Kategorie geregelt.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Unterhaltung widmen. Sie werden dabei in fünf Unterarten unterschieden:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés
- Wettbüros
- Swinger-Clubs

Merkmal von Vergnügungsstätten ist, dass sie meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion Wohnen bewirken[1].

Vergnügungsstätten unterscheiden sich in „kerngebietstypische“ Einrichtungen mit einem großen Einzugsbereich und einer entsprechenden Betriebsgröße und in „nicht kerngebietstypische“ Einrichtungen, mit einem kleinen Einzugsbereich. Letztere dienen der üblichen Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur in Kerngebieten und in Gewerbegebieten zulassungsfähig. Im Gegensatz dazu sind „nicht kerngebietstypische“ Vergnügungsstätten auch in Mischgebieten, in urbanen Gebieten sowie in besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten zulässig. In den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen eines Mischgebietes sind sie allgemein zulässig, in den wohnlich geprägten Teilen können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Die Sieglarer Straße liegt im zentralen Versorgungsbereich von Oberlar und ist entsprechend gemischt genutzt und weist neben einem dichten Besatz an Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch eine hohe Wohndichte auf.

Die o.g. Ansiedlung von Wettbüros und ähnlichem widerspricht den Zielen des fortgeschriebenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ aus dem Jahr 2010. Nach den Leitsätzen des Konzeptes sollen in Mischgebieten, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Erotik-

[1] Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Aufl. 2019, § 4a Rn 22ff.

Fachmärkte über die Bauleitplanung konsequent ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu verhindern. Ebenfalls ausgeschlossen werden sollten sie auch in den integrierten Stadtteilzentren und in den durch Wohnfunktion geprägten Nahversorgungslagen, da hier der Einzelhandel noch sensibler einzuschätzen ist als in der umsatzstärkeren City und da auch die Wohnfunktion hier noch mehr dominiert. Diese Lageeigenschaften treffen auf das Plangebiet zu.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für einen Teilbereich des Ortsteiles Oberlar ~~laufen zur Zeit~~ liefen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans O 15, Blatt 1 Maßnahmen im Zuge eines Wohnumfeldverbesserungsprogrammes. Hiervon waren ~~sind~~ unter anderem auch die Sieglarer Straße und die Landgrafenstraße betroffen. Im Zuge dieser Verbesserungsmaßnahmen hat sich herausgestellt, dass zwei Flächenbereiche, die sich in privater Hand befanden ~~befinden~~, für die Gestaltung des Straßenraumes bzw. für die Abdeckung von wichtigen Nutzungen, unbedingt abgesichert werden müssen. Zum einen handelt es sich hier um das Grundstück Ecke Sieglarer Straße/ Landgrafenstraße auf dessen noch unbebauter Fläche sich ein Kfz.-handel befindet. Die Baugrenze soll hier leicht zurückversetzt werden und die öffentliche Straßenverkehrsfläche bis unmittelbar an die Baugrenze herangeführt werden. Durch diese Aufweitung der Straßenflächen soll die Blickbeziehung zu dem gegenüberliegenden historischen Eckhaus freigehalten werden.

Bei der zweiten Fläche handelt es sich um eine breite als solchen genutzten Parkplatz, der in diesem zentralen Ortskernbereich planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Neben diesen Maßnahmen soll die bestehende Bebauung innerhalb des Planbereiches planungsrechtlich gefasst und die wenigen, noch möglichen Neubauten städtebaulich sinnvoll eingefügt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt ein neues Ziel hinzu, denn in den letzten Jahren kam es zu einem erheblichen Rückgang von Einzelhandelsstandorten im Oberlarer Ortskern. Diese für die Einwohner wichtige Nahversorgungsfunktion soll soweit wie möglich erhalten und weiter ausgebaut werden. Beeinträchtigungen, die z.B. zu einem Trading-Down-Effekt führen können, gilt es daher entgegenzuwirken. Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf gilt es die zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken.

Die Nutzungsmischung in dem Gebiet stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Auf Grund der folgenden negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, sollen diese über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden:

- Attraktivitätsverlust durch einen „Trading-Down-Effekt“
- Negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtteilzentrums mit seinem attraktiven Angebot
- Befürchtung der Verdrängung anderer Nutzungen durch die räumlich gebündelte Zulassung von Vergnügungsstätten
- Standortunverträglichkeit wegen hoher Wohnanteile in Mischgebieten

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist entsprechend, die allgemein und ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen ausgehen, auszuschließen.

Während für Vergnügungsstätten im allgemeinen die o.g. negativen Folgewirkungen erwartet werden, gibt es einige Betriebe, die als verträglich für das Gebiet eingestuft werden. Es handelt sich dabei generell nur um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten von max. 100 qm, also um kleinere Einrichtungen, die zum Teil auch mit gastronomischen Nutzungen in Verbindung stehen. Darunter fallen z.B. kleine Billard- und Dart-Cafés, Escape-Rooms und sonstige kleinere Vergnügungsstätten z.B. mit Sportbezug, ohne hohes Besucheraufkommen zur gleichen Zeit oder primär in den Abendstunden. Diese Vergnügungsstätten können zur Attraktivitätssteigerung beitragen, indem sie ein zusätzliches Freizeitangebot z.B. auch für Jugendliche bieten und auch tagsüber besucht werden. Diese gebietsverträglichen Vergnügungsstätten sollen in dem Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden können, sofern die Einzelfallprüfung eine Verträglichkeit bestätigt. Bei Internetcafés, Escapesrooms, Schwarzlicht-Minigolf-Anlagen und auch sonstigen Vergnügungsstätten, die nicht primär mit abendlichem und nächtlichem Kundenverkehr einhergehen, ist dies i.d.R. anzunehmen. Die Übergänge zwischen gastronomischer Einrichtung und Vergnügungsstätte sind z.B. bei Kombinationen aus Gastronomie und Sport teilweise fließend oder die Abgrenzung wird in der Rechtsprechung teilweise unterschiedlich ausgelegt. Sie kann sich im Laufe der Zeit auch ändern. Aktuell fallen Gastronomiebetriebe, die ergänzend und untergeordnet mit mehreren Kegelbahnen, Billardtischen oder Dartscheiben ausgestattet sind, nicht unter die Rubrik Vergnügungsstätte. Sie könnten das Sieglarer Zentrum beleben und sollen daher auf jeden Fall zugelassen werden können. Einrichtungen, bei denen das Gastronomieangebot in den Hintergrund tritt (z.B. Billard- oder Bowlingcenter mit kleinem angegliedertem Bistro), zählen mal zu den Sportstätten, mal zu den Vergnügungsstätten und sind aufgrund der o.g. negativen Begleiterscheinungen und ihre zwangsläufige Größe nicht zulässig.

Um den zentralen Versorgungsbereich und die zentrale Lage Sieglarer Straße zu stärken und ein Ausfransen von Vergnügungsstätten in die Randbereiche bzw. allgemeinen Wohngebiete (WA) zu unterbinden, wird die Ausnahme im WA nicht gewährt.

Ebenfalls unzulässig sind Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. d. §§ 33c, 33d und 33i GewO (= Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit, Spielhallen und ähnliche Unternehmen) sowie Vergnügungsstätten, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sexshops mit Videokabinen), auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkte) geführt werden. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution können mit dem vorliegenden Bebauungsplantyp nicht explizit ausgeschlossen werden, da es sich hierbei nicht um Vergnügungsstätten handelt. Bordelle zählen aber auch nicht zu den mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Einfache Bebauungspläneänderungen gem. § 30 Abs. 3 BauGB können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die vorliegende Planänderung erfüllt damit die Voraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB. Die planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen ist daher nicht notwendig und entfällt.

4.2 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Bei dem anstehenden Planbereich handelt es sich ausschließlich um innerörtliche Flächen, die entlang der Straßenbereiche fast durchgängig bebaut sind. Ein Eingriff in Naturbereiche erfolgt somit nicht. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen wurde jedoch darauf geachtet, dass ausreichende Grünflächen in den Blockinnenbereichen sichergestellt werden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für die Baufläche entlang der Sieglarer Straße wird Mischgebiet festgesetzt. Die Sieglarer Straße ist die Hauptverkehrsstraße durch den Ortsteil Oberlar. Entlang dieser Verkehrsfläche haben sich zahlreiche Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt. Diese Ortskernbildung wird von der Stadt Troisdorf für sinnvoll gehalten und auch gefördert.

Um den befürchteten negativen Auswirkungen – allgemeine Trading-down-Effekte, Verdrängung der gewerblichen Nutzungen, Erhöhung der Verkehrsmengen, Geräuschbelastungen auch während der Nachtzeit – entgegenzuwirken und somit die Wohnnutzung und den Zentralen Versorgungsbereich zu schützen, werden entsprechend den Planungszielen Vergnügungsstätten weitestgehend ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, von denen keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind, werden als Ausnahme zugelassen, sofern die Einzelfallprüfung eine Verträglichkeit bestätigt.

Es handelt sich bei der Festsetzung um keine Negativplanung, da die ausgeschlossenen Nutzungen in der Stadt Troisdorf an anderer Stelle in Toleranzzonen in angemessenem Umfang zulässig sind.

Die übrigen Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier herrscht eindeutig die Wohnnutzung vor, so dass die wenigen, noch offenen Baulücken entsprechend dem Gebietscharakter genutzt werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Mischgebietsbereich entlang der Sieglarer Straße zwischen der Landgrafenstraße und der Keplerstraße sowie zwischen der Einmündung der Bahnstraße und der Straße „In der kleinen Heide“ auf zwei bis drei Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,0 festgesetzt. Die restliche Mischgebietsfläche an der Sieglarer Straße, soll max. zweigeschossig bebaubar sein. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 angegeben. Im Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Mischgebietsausweisung ist zusätzlich eine hintergelagerte eingeschossige Zone ausgewiesen. Hier soll evtl. benötigte Lagerräume erstellt werden können. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht zulässig.
Die Bereiche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind maximal zweigeschossig bebaubar. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Für die Mischgebietsbereiche entlang der Sieglarer Straße zwischen der Einmündung Bahnstraße bis zur Einmündung der Straße „In der kleinen Heide“ und zwischen der Einmündung der Landgrafenstraße bis zur Keplerstraße sowie für das Eckgrundstück Sieglarer Straße/südwestliche Seite Landgrafenstraße wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden kann.

Alle Festsetzungen innerhalb des Planbereiches orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und sollen aufgrund ihrer sinnvollen erscheinenden Nutzungen so beibehalten werden.

Im Rahmen der 2. Änderung wurden die Nutzungskreuze zum Maß der baulichen Nutzung, die bisher außerhalb des Geltungsbereiches mit Bezugspfeilen auf dem Plan positioniert waren, in die Planzeichnung eingefügt. Dies ermöglicht eine bessere Lesbarkeit des Plans bei einer blattschnittfreien digitalen Darstellung. Inhaltlich wurden sie nicht verändert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der westlich gelegene Teil des Mischgebietes entlang der Sieglarer Straße wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Für den gesamten übrigen Bereich des Mischgebietes an der Sieglarer Straße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, wodurch die allmähliche Auffüllung der noch bestehenden Lücken gesichert werden sollen. In den hintergelagerten eingeschossigen Bereich des Mischgebietes soll die abweichende Bauweise gelten, um hier flexible Nutzungen zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Hochfeldstraße. der Landgrafenstraße und der Keplerstraße wird in Anlehnung an den vorhandeneren Bestand offene Bauweise festgesetzt. Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Bahnstraße soll mit abweichender Bauweise nutzbar sein, da sich hier eine entsprechende, ortstypische Bebauung entwickelt hat.

Im gesamten Planbereich werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen eingegrenzt. Die zulässigen Bautiefen orientieren sich am Bestand und lassen einen ausreichenden, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zur Gestaltung von Gartenflächen übrig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Sieglarer Straße unterteilt. Sie ist als Landstraße Nr. 332 klassifizierte. Zur damaligen Zeit ~~wird~~ wurde der Ausbau L 332a betrieben, die als Ortsumgehung den überwiegenden Verkehr, der damals ~~heute~~ auf der Sieglarer Straße lastete, aufnehmen soll. Die Sieglarer Str. soll nach Fertigstellung der L 332a zur innerstädtischen Verkehrsstraße zurückgestuft werden. Durch ihre Einbeziehung in des Wohnumfeldverbesserungsprogramm für Oberlar sollte sie einen verkehrsberuhigenden Ausbau erhalten, durch den die Geschwindigkeit des hier noch verbleibenden Restverkehrs entsprechend gedämpft werden soll.
Die Landgrafenstraße, die ebenfalls im Planbereich liegt ist als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße mit Sammelfunktion einzustufen. Sie liegt ebenfalls im Wohnumfeldverbesserungsprogramm Oberlar und wird ebenfalls mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen aus ausgestaltet.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Sieglarer Str. Längsparker in Abständen vorgesehen. Eine größere Parkplatzanlage wir an die Sieglarer Str. anschließend im südöstlichen Planbereich ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Landgrafenstraße/Hochfeldstraße sind zusätzlich einige Querparker vorgesehen.
Durch dieses reichhaltige Angebot am PKW-Stellplätzen soll der Funktion der Sieglarer Str. als zentraler Einkaufsstraße Rechnung getragen werden.

5.4.3 Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr sind im Planbereich keinen gesonderten Flächen ausgewiesen. Hier ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der verkehrsdämpfenden Maßnahmen in der Sieglarer Str. und in der Landgrafenstraße die allgemeine Verkehrsgeschwindigkeit so herabgesetzt wird, dass ein gefahrenloses Nebeneinander von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern gewährleistet sein dürfte.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Innerhalb des Planbereiches wird der Fußgängerbereich über Bürgersteige, die beidseitig der Sieglarer Straße und der Landgrafenstraße angeordnet sind, geführt. Nach dem geplanten Rückbau der Straße dürfte eine zusätzliche Sicherheit für den Fußgänger durch die sich ergebende Geschwindigkeitsminderung des Kraftfahrzeugverkehres und durch zusätzliche Überquerungshilfen gegeben sein.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Im unmittelbaren Nahbereich des Planbereiches befinden sich zwei Bushaltepunkte an er Sieglarer Straße, über die das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden wird.

5.5 Nicht überbaubare Fläche

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine nicht überbarbaren Flächen wie öffentliche Grünflächen oder Kinderspielplätze. Diese sind jedoch in den benachbarten Bereichen vorhanden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan O 15, Blatt 1 ~~werden~~ wurden vom Rat der Stadt Troisdorf gesondert als isolierte Satzung beschlossen.

5.7 Sonstiges

~~Der Teilbereich westlich der Landgrafenstraße und eine Teilfläche zwischen der Sieglarer Straße und der Bahnstraße liegen innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG. Für diesen Bereich sind jedoch ausdrücklich Baulückenschließungen nach vorheriger Genehmigung zulässig. Der übrige Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIa.~~

Die oben genannte Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG existiert nicht mehr. Ebenso liegt der Geltungsbereich auch nicht mehr in der Wasserschutzzone IIIa. Entsprechend sind die zeichnerischen und textlichen Verweise und Hinweise auf die Wasserschutzzonen aus dem Bebauungsplan entfernt worden.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

~~Zur Verwirklichung der Planunsabsichten müssen in erster Linie die noch in Privatbesitz befindlichen Flächen an der Einmündung Sieglarer Straße/Landgrafenstraße, die der Erweiterung des Bürgersteiges dienen sollen, und an der Sieglarer Straße im Bereich der Kreissparkasse, die als Parkplatz festgesetzt wird aufgekauft werden.~~

~~Nach Fertigstellung der L 332a als entlastende Umgehungsstraße soll im Rahmen des Wohnumfeldverbesserungsprogrammes Oberlar der verkehrsberuhigende Ausbau der Sieglarer Straße und der Landgrafenstraße durchgeführt werden.~~

Die damaligen Verwirklichungsmaßnahmen wurden umgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Alexander Biber
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 3
3.1.1 Anlass der Planung 3
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 6
4.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 6
4.2 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz 6
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
5.1 Art der baulichen Nutzungen 6
5.2 Maß der baulichen Nutzungen 7
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7
5.4 Verkehrsflächen 8
5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr 8
5.4.2 Ruhender Verkehr 8
5.4.3 Fahrradverkehr 8
5.4.4 Fußgängerverkehr 8
5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 8
5.5 Nicht überbaubare Fläche 9
5.6 Gestaltungsvorschriften 9
5.7 Sonstiges 9
6 Verwirklichungsmaßnahmen 9
7 Kosten und Finanzierung 9