STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße

Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Sporthallengelände Auelblick und angrenzenden Bereichen

Satzungsbeschluss, Stand: 22.06.2021

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie § 13a BauGB

Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar,
Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick
(Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Sporthallengelände Auelblick
und angrenzenden Bereichen)

(Der rote Text ist Gegenstand der 1. Planänderung!)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das knapp 2,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes O 187 erfasst einen größeren Baublock in Ortskernlage von Oberlar an der Sieglarer Straße, die die nördliche Grenze des Plangebietes bildet. Der zentrale Versorgungsbereich von Oberlar beiderseits der Sieglarer Straße tangiert somit unmittelbar das Plangebiet. An der Einmündung Sieglarer Straße Ecke Landgrafenstraße und versetzt Bahnstraße konzentrieren sich Geschäfte und gastronomische Einrichtungen an der platzartig erweiterten Straße. Die Bebauung erreicht hier in der Höhe zwei bis drei Geschosse und stellt sich in Teilen geschlossen dar.

Westlich wird das Plangebiet von der schmalen Stichstraße Im Grandsgarten begrenzt, deren östliche Seite in das Plangebiet fällt. Die Bebauung dort wird durch eine offene ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt ist. Die Bautiefe reicht weit in die Grundstücke hinein mit Anbauten und zwei einzeln stehenden Gebäuden.

Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Beginn der Bahnstraße und den Verbindungsweg zur Straße Auelblick mit einer beidseitig offenen ein- bis zweigeschossige Bebauung.

Nach Süden öffnet sich der Baublock zu den tiefer gelegenen Sport- und Grünflächen. Das Plangebiet wird hier von der Straße Auelblick begrenzt und in Fortsetzung entlang des eingezäunten Sportplatzes des TuS 07 Oberlar. Davor lag am Hang die Vereinssporthalle Auelblick mit dem Vereinsheim, die 2017 durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt worden ist.

Die großzügigen privaten Grünflächen im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt. Im Plangebiet sind Satteldächer unterschiedlicher Dachneigung vorhanden. Die Sporthalle und das angegliederte Vereinsheim haben ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach. Am Verbindungsweg zwischen Bahnstraße und Auelblick ist ein Gebäude mit Staffelge-

schoss errichtet worden anstelle der sonst üblichen Dachgeschosse in Form von Satteldächern. Ein weiteres Gebäude mit Staffelgeschoss ist im Nahbereich auf dem Grundstück Bahnstraße 4 im Bau.

Die Bebauung im Plangebiet ist teilweise historisch. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf hat das Haus Sieglarer 131 (im Ensemble mit 137 und 141 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und das Haus Bahnstraße 4 in die Kategorie „erhaltenswert“ eingestuft. Der gründerzeitliche Altbau des Hauses Bahnstraße 4 stammte zwar aus der gleichen Epoche wie das Wohn- und Geschäftshaus Sieglarer Straße 123 gegenüber. Dieses liegt jedoch vorne an der Hauptstraße und ist bereits seinerzeit in anderer Maßstäblichkeit errichtet worden als das historisches Kleinhaus Bahnstraße 4, das eine erhebliche städtebauliche und wirtschaftliche Einschränkung der Grundstücksausnutzung darstellt. Für das Haus Grundstück Bahnstraße 4 wurde der Abbruch des Altbaus und der Neubau eines Mehrfamilienhauses während des Planverfahrens genehmigt, da sich das Ersatzbauvorhaben als Baulückenschließung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und den Zielen der Planung nicht entgegensteht. Aufgrund der erheblichen Mindernutzung des Grundstücks durch den Altbau mit erheblichen Nachteilen für die Baulandmobilisierung wurde von einer Verwirklichung der Erhaltungsempfehlung des Denkmalpflegeplanes für das Haus Bahnstraße 4 abgesehen. Einer Investition in moderne, marktgerechte Neubauwohnungen wurde der Vorzug gegeben.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist in einer Bautiefe an der Sieglarer Straße gemischte Baufläche dargestellt, dahinter Wohnbaufläche. Die rückwärtigen Grün- und Sportflächen sind als Grünfläche und teilweise noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 187 bestand für Teile des Plangebietes (Häuser beiderseits des Verbindungsweges Bahnstraße / Auelblick der Bebauungsplan O 127, ansonsten zählt das Gebiet zum unbeplanten Innenbereich. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 187 wurde die unbeplante Fläche zwischen den Bebauungsplänen 102, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 30.03.1991) im Osten, O 15, Blatt 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 19.09.1991) im Norden und O 68, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 27.02.1973) im Süden geschlossen. Die neue Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan T 189, der den Bebauungsplan O 68, Blatt 1 teilweise ersetzt, wurde dabei bereits berücksichtigt. Der für die Schaffung des Verbindungsweges zwischen Bahnstraße und Auelblick seit dem 10.12.1983 rechtskräftige Bebauungsplan O 127 soll in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes O 187 vollständig mit einbezogen und durch diesen ersetzt werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1.1 Bebauungsplan O 187

Bebauungsplan
Anlass der Planung war der Verkauf des Grundstücks Bahnstraße 4. Das Grundstück ist 1.640 qm groß und war straßenseitig mit dem erhaltenswerten, schmalen Wohngebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bebaut, an dessen Stelle der neue Eigentümer die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage begonnen hat. Der neue Eigentümer hat mit den südlich angrenzenden Nachbarn darüber hinaus eine Einigung über eine Erschließung auch der rückwärtigen Grundstücksflächen erzielt, die auf dem Grundstück Bahnstraße 4 weitere rd. 500 qm einer baulichen Nutzung zuführen kann, auf Seiten der Nachbarn sind es noch einmal rd. 1.600 qm Grundstücksfläche, die als Bauland aktiviert werden können. Auf der Basis dieser Einigung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt, der die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Hinterlandbebauung schafften soll.

Ein weiterer Planungsanlass ergab sich aus der Aufgabe der Sporthalle und dem Vereinsheim des TuS Oberlar am Auelblick. Die Sporthalle wies einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. In Anbetracht der beengten Verhältnisse mit einem eingeschränkten Stellplatzangebot und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung hat sich die Stadt Troisdorf dafür entschieden, nicht mehr in den baulichen Bestand zu investieren. Stattdessen sind Sportheim und Sporthalle auf eine Fläche südlich des Sportplatzes verlagert worden, um dort für eine gemeinsame Nutzung mit den Sportfreunden Troisdorf den neuen Sportpark Oberlar zu schaffen. Halle und Sportheim Auelblick werden dann nicht mehr benötigt, sodass über die Nachnutzung der Gemeinbedarfsfläche zu entscheiden war.

Soweit Grundstücksflächen der Bebauung Im Grandsgarten bis an das Sporthallengrundstück Auelblick heranreichen und heute auch schon von dort zumindest fußläufig erschlossen sind, ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes darüber zu entscheiden, ob diese Fläche ohne Mehraufwand in eine Neubebauung am Ende der Straße Auelblick mit einbezogen wird.

3.1.2 Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

Die Änderung konzentriert sich räumlich auf das letzte Stück vor Kopf des Endes des Auelblicks. Das Grundstück ist zurzeit nur mit dem Haus Im Grandsgarten 9 bebaut und nur fußläufig über einen schmalen Stichweg in der Straße Im Grandsgarten erschlossen. In der Abwägung privater Belange war hier bisher zur Vermeidung von Erschließungskosten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O 187 auf Bitten der Grundstückseigentümerinnen von einer Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit Abstand genommen worden. Nach einem Eigentümerwechsel wird nun vom neuen Eigentümer die Nutzung der Wohnbauflächenreserve auf dem Grundstück beantragt. Dem soll in der Abwägung mit den veränderten privaten Interessen, der Eignung des Standortes und dem allgemein bestehenden dringlichen Wohnbedarf Rechnung getragen werden.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund der sich vollziehenden Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre ist eine Innenentwicklung durch Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich erforderlich. Die beantragte rückwärtige Bebauung im Bereich des Grundstücks Bahnstraße 4 liegt daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse einer Wohnbaulandmobilisierung im Innenbereich. Die angebotene Zuwegung entspricht den eingeschränkten Erfordernissen für 4 bis maximal 7 rückwärtig gelegenen Häuser, deren Wohnungsanzahl auf nicht mehr als 2 Wohnungen beschränkt wird. Intention der Antragsteller ist eine Einfamilienhausbebauung für die eigene bzw. familiäre Nutzung, bei der maximal 4 Wohneinheiten entstehen würden. Als städtebaulicher Rahmen soll eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgeben werden. Dabei wird eine Abfallentsorgung erst ab der Bahnstraße (rd. 55 m Wegelänge) im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung ohne einen unangemessen hohen Verkehrsflächenanteil im Verhältnis zum Netto-Wohnbauland in Kauf genommen.

Die Grundstücksflächen der Sporthalle und des Vereinsheims sollen einer dem aktuellen Wohnbedarf entsprechenden Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern zugeführt werden, die sich in den vorhandenen baulichen Kontext einfügt. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße Auelblick. Der Wegfall des Trainings- und Veranstaltungsbetriebes führt zu einer spürbaren Entlastung der Straße, sodass eine weitere Optimierung der Erschließung mit einem Ringschluss im Plangebiet nicht erforderlich ist.

Die erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst den gesamten Blockinnenbereich bis zur Straße Im Grandsgarten, um hier die diffuse rückwärtige Baugrenze im wesentlichen bestandsbezogen festzulegen. Raum für die Erschließung neuer Bauparzellen wird hier nur aus dem baulichen Zusammenhang heraus für zwei neue Bauplätze gesehen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Ein Bauplatz war bisher schon bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes O 187 rückwärtig des Grundstücks Im Grandgarten 15 ausgewiesen worden. Der zweite Bauplatz am Ende des Auelblicks soll im Rahmen der 1. Änderung planungsrechtlich zugelassen werden. Angrenzend an die Grün- und Freiflächen im Bereich des Sportplatzes ist ansonsten eine Entwicklung nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Grünfläche beabsichtigt. Das an der Straße Im Grandsgarten in erheblicher Tiefe festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit nur straßenbegleitend in einer Bautiefe festgesetzten überbaubaren Flächen begründet sich insbesondere aus den zurzeit nicht gegebenen entwässerungstechnischen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebauung. Es ist konzeptionell beabsichtigt, auf der Grundlage des 2016 wirksam gewordenen neuen Flächennutzungsplanes die Kanalnetzplanung soweit zu ertüchtigen, um alle dort dargestellten Wohnbauflächen entwässerungstechnisch zu berücksichtigen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst nur ca. 25.900 qm mit einem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.) Soweit neue Bauflächen in Anspruch genommen werden liegen diese innerhalb

des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Auch im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang wird kein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der angrenzende im Verfahren befindliche Bebauungsplan O 189 wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Somit ist auch nicht von einem kumulierten Wert auszugehen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Besondere Biotoptypen sind im Bereich der beabsichtigten rückwärtigen Erschließung nicht vorhanden. Das Flurstück 679 weist einen intensiveren Gehölzbestand auf. Es sind aber auch dort keine Habitate bekannt, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären.

Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen nach der Baumschutzsatzung betreffen wenige Fälle, bei denen nach den Regelungen der Satzung zu verfahren ist.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Betriebswasserwerkes der Tropark GmbH für den Industriepark Troisdorf. Da dort Wasser in Trinkwasserqualität gefördert wurde, sollte bisher eine Versickerung des Regenwassers auf den neu erschlossenen Grundstücken nur über die belebte Bodenzone zugelassen werden. Die Förderung von Trinkwasser ist aber inzwischen eingestellt, sodass diese besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen nicht mehr bestehen.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird der äußerste Südosten des Plangebietes von der Altablagerung 51080053-0 berührt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann eine Gefährdung für die Wohnnutzung auf den Grundstücken Auelblick 24 und 24a ausgeschlossen werden. In der von der Stadt Troisdorf beauftragten hydrogeologischen Untersuchung für den Bereich der Altablagerung durch das Baugrundlabor Batke, Bonn, vom 08.02.2000 (Auftrag Nr. 5161) wurde die räumliche Ausdehnung der Altablagerung ermittelt. Dazu wurden historische Karten und die bislang durchgeführten Bohrungen ausgewertet mit dem Ergebnis, dass die ehemalige Auskiesung nicht über die derzeitigen Böschungsgrenzen hinausreichte (Seite 7). Das Gutachten mit Lageplan ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

Der von der Sieglarer Straße auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkende Verkehrslärm erfordert passive Schallschutzfestsetzungen, die bei der Schließung von Baulücken und der Erneuerung von Fenstern im Bestand umgesetzt werden.

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Überprüfung erforderlich, die wegen der unterschiedlichen zeitlichen Durchführung des Bebauungsplanes in seinen Teilbereichen im Einzelfall erfolgen soll.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Sieglarer Straße bestandsbezogen ein Mischgebiet fest, das durch eine Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen geprägt ist. Um den Ortskern in seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und vor konkurrierenden Nutzungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen, werden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowohl in der Regel und auch als Ausnahme ausgeschlossen. Als Einzelhandelsbetrieb ist die Anlagenart der Sex-Shops aus den gleichen Gründen ausgeschlossen. Auf das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf (Fortschreibung 2010) wird dabei Bezug genommen.

Angrenzend an das Mischgebiet entlang der Sieglarer Straße sind die Nebenstraßen Im Grandsgarten, Bahnstraße und Auelblick als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In rückwärtigen Erschließungsbereichen wie an der Bahnstraße ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt, sodass eine in der Breite reduzierte Erschließungsanlage vertretbar ist. Diese Art der Nutzung und Erschließung entspricht den Planungsvorstellungen der Eigentümer, die berücksichtigt werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl, die Zahl der Geschosse und Festsetzungen zur Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, da es sich um eine zentrale Ortskernlage handelt, die eine höhere Verdichtung mit baulichen Anlagen rechtfertigt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist jedoch auf 250 qm festgesetzt, um ein Mindestmaß an Freifläche auf den Baugrundstücken zu sichern. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet. In der Sieglarer Straße ist keine durchgängig einheitliche Geschossigkeit feststellbar. Vielmehr schwankt diese zwischen zwei und drei Geschossen, wobei teilweise zwei Altbaugeschosse drei Neubaugeschossen entsprechen. Der Bebauungsplan setzt deshalb dort zwei bis drei Geschosse fest. Im Übrigen ist die Geschosszahl bestandsbezogen als Höchstmaß festgesetzt.

Für die neu erschlossene rückwärtige Bebauung sind die festgesetzten zwei Vollgeschosse in der Form reduziert, dass das 1. Obergeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden ist, jedoch die Vollgeschossgrenze überschreiten darf. Damit wird der Innenblocklage Rechnung getragen, in der die Bebauung die innere Begrünung nicht dominieren soll.

In Hanglage im Bereich der bisherigen Sporthalle Auelblick brauchen die Gebäude nicht zwingend dem Geländegefälle halbversetzt zu folgen, um die mögliche Grundrissgestaltung nicht allein auf Split-Level-Typen einzuengen. Die vorhandene Ortsrandbebauung weist hier teilweise auch bereits zwei Geschosse mit Dachgeschoss auf.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung im Sinne der vorgenannten städtebaulichen Gestaltungsabsichten sind fallweise Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäude- und Dachhöhen festgesetzt. Die Festsetzung von Dachhöhen erfolgt insbesondere, um die Höhe von Nichtvollgeschossen (Staffelgeschossen) zu regeln. Ein annähernd in ein übliches Satteldachprofil eingeschriebener Querschnitt soll ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zusammen mit geneigten Dächern sichern.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorhandenen offenen Bauweise, die auch in dem neu erschlossenen Bereich im Blockinnenbereich fortgesetzt werden soll, damit dort eine durchgrünte Baustruktur entsteht.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen den baulichen Bestand, um diesen bauplanungsrechtlich abzusichern. An der Straße Im Grandgarten ist eine verhältnismäßig tiefe Bauzone festgesetzt, um die baulichen Erweiterungen und rückwärtigen Einzelgebäude mit zu fassen oder Möglichkeiten für Nebenanlagen größeren Umfangs zu schaffen. Für die Errichtung neuer Wohngebäude als Hauptanlagen rückwärtig in der Straße Im Grandsgarten bildet das vorhandene Haus Im Grandsgarten 11 den Maßstab für eine ergänzende Bebauung unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert werden kann. In Fortsetzung der Neubebauung auf dem bisherigen Sporthallengrundstück wird, erschlossen vom Auelblick, am Ende der Straße eine ergänzende Neubebauung festgesetzt, die an dieser Stelle noch eine zur Bebauung geeignete kleine Wohnbauflächenreserve aktivieren soll.

Soweit bestehende Hauptfirstrichtungen im Bestand städtebaulich prägend sind, wurden diese festgesetzt.

5.3 Garagen und Stellplätze

Die von Garagen und Carports ausgehenden Wirkungen können das Wohnen stören, sodass es zur Vermeidung von Konflikten gerade bei einer verdichteten Bebauung erforderlich ist, im Interesse eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bebauungsplan für diese Anlagen Regelungen zu treffen. Deshalb sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sie rückwärtige Wohngärten nicht stören, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und dem Straßenausbau nicht entgegenstehen. Mit dieser Ausnahmevorschrift soll dem Bedürfnis Rechnung getragen werden, nicht überdachte Stellplätze (zusätzlich) auf dem Grundstück unterzubringen, die baulich weniger in Erscheinung treten und deshalb auch abweichend von den zugewiesenen Garagen- und Carportstandorten unter den genannten Voraussetzungen zulässig sein sollen.

5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

5.4.1 Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist vollständig und gut erschlossen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden im Plan festgesetzt. Die vorhandene Breite und Widmung des Verbindungsweges zwischen Bahnstraße und Auelblick rechtfertigt eine Beschränkung der planungsrechtlichen Ausweisung als Fußweg.

Die rückwärtige Neuerschließung im Bereich Bahnstraße hat überwiegend privaten Charakter, sodass keine Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen soll. Daher werden die Erschließungsflächen nur über festgesetzte Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (s. Nr. 5.4.3).

Das abschüssige Gelände vor der Sporthalle Auelblick ist gegenwärtig nur provisorisch als Stellplatzfläche befestigt, sodass für die Erschließung mehrerer Baugrundstücke die befestigte Straßenfläche als Erschließungsanlage bis zu 50 m verlängert werden muss. Um die Bodeninanspruchnahme und die Kosten für die Erschließung gering zu halten, ist vorgesehen, das Müllfahrzeug auf der heute bereits ausreichend breit ausgebauten Parkplatzfläche am Ende des heutigen Straßenausbaus auf einer Rückstoßfläche wenden zu lassen. Die Wendeanlage reicht ca. 15 m in den neuen Erschließungsweg hinein, sodass die Abfallbehälter am Abfuhrtag in einer Entfernung von bis zu 35 m von den Grundstücken zur Leerung bereitgestellt werden müssen. Eine entsprechende Aufstellfläche ist eingeplant. In Anbetracht der Vorteile (Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung, Kosteneinsparung) wird einer Zuführung der Abfallbehälter über diese Distanz der Vorzug gegeben.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im 300 m-Radius zur Haltestelle der Buslinie 501, die im 10 bis 15 Minuten-Takt bedient wird mit Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg. Die ungünstigsten Lagen haben jedoch eine Fußweglänge über 400 m.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Neuerschließung im Bereich Bahnstraße hat eine Breite von 3,50 m, um auch ein sicheres Befahren im Einzelfall durch Lieferwagen und Lkw (z. B. Feuerwehr, Handwerkerdienste, Umzugsspeditionen) zu gewährleisten. Eine eingeschränkte Wendemöglichkeit in Form eines Rückstoßwendehammers besteht jedoch nur für Pkw, um den Flächenabzug für Verkehrsflächen im Verhältnis zur nutzbaren Baufläche in einem angemessenen Verhältnis zu halten.

Aufgrund der Höhenlage des Kanals in der Straße Auelblick ist eine Entwässerung aller Neubauflächen im Freispiegelgefälle nur über den neuen Erschließungsweg Richtung Bahnstraße möglich, der zur Entwässerung der vorgesehenen Bauflächen einen öffentlichen Kanal erhalten muss. Um an diesen anzubinden, sind weitere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der Sieglarer Straße erfordert besondere Schutzvorkehrungen. Um zuträgliche Innenraumpegel in Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Innenräumen zu gewährleisten, sind passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden festgesetzt, da aufgrund der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung andere aktive Schutzvorkehrungen nicht in Betracht kommen. Durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – wird im Allgemeinen das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Fassade erreicht. Betroffen von dieser Festsetzung sind die direkt und seitlich der Straße zugewandten Fassaden. Die rückwärtigen Fassaden werden durch die Straßenrandbebauung soweit geschützt, dass eine normale Fensterausführung den erforderlichen Schallschutz sicherstellt. Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen, zu erfüllen. Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Zum Sportlärm auf der nahen Kampfbahn des TuS 07 Oberlar wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits 2006 einer schalltechnischen Begutachtung in Bezug auf die Bestandsbebauung unterzogen, die heute noch gültig ist. Das Gutachten „Untersuchung der Geräuschimmissionen durch den Sportplatz „Im Auel“ auf Wohnhäuser in Troisdorf-Oberlar“ des Büros Graner und Partner Ingenieure ist als **Anlage 2** der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Abstände und des Bonusses von 5 dB (A) für bestehende Sportanlagen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zum Bundesimmssionsschutzgesetzes – BIm-SchV) die Grenzwerte für die bestehende Bebauung auch für den kritischsten Betriebszustand am Sonntag mit 2 Meisterschaftsspielen eingehalten werden. Aus den Isophonenkarten ist erkennbar, dass für die geplante Neubebauung, die nicht näher an den Sportplatz als die Bestandsbebauung heranrückt, die Grenzwerte nur für den verhältnismäßig kleinen Grundstücksbereich des bisherigen Sportheimes nicht ohne Bonusregelung eingehalten werden. Die Neuplanung stellt somit keine Konfliktverschärfung dar. Die kleinräumige Inkaufnahme der Bonusregel im Maßstab einer Baulückenschließung wird im Rahmen einer umweltschonenden Baulandentwicklung als zumutbar und gerechtfertigt angesehen.

5.6 Grünflächen, Flächen für Sport- u. Spielanlagen, Flächen für Bepflanzungen

Das gegenwärtige Sporthallengrundstück reicht mit einer Spitze südlich bis auf 25 m an die Wettkampfbahn heran. Diese Fläche ist schon aufgrund des geringeren Abstandes zur Sportanlage für eine Wohnbebauung nicht geeignet und wird der Sportplatznutzung zugeordnet.

Die sich im Plangebiet südlich anschließenden großen Gärten der Wohnbebauung Im Grandsgarten leiten als private Grünflächen zum neuen Sportpark Oberlar über, der westlich und südlich von öffentlichen Parkflächen flankiert wird. Eine bestandsorientierte Grünflächenfestsetzung der hinteren Gartenbereiche sichert diesen Charakter. In diesem Bereich liegt eine etwa 25 bis 30 m breite Abstandszone, in der eine heranrückende Wohnnutzung allein aus Schallschutzgründen nicht in Betracht kommt.

Im Bereich der 1. Änderung ist zwischen den beiden noch nicht realisierten rückwärtigen Bauplätzen eine Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Baumhecke (Fichtenreihe) festgesetzt. Erkenntnisse aus dem Planänderungsverfahren rechtfertigen die Annahme, dass von der Angebotsplanung einer Nachverdichtung zunächst nur der Antragsteller der Planänderung Gebrauch macht, sodass eine Erhaltung bzw. Nachpflanzung der Abschirmung dem Ausgleich unterschiedlicher privater Interessen zu Gute kommt. Im Sinne einer wirksamen Abschirmung ist die Endwuchshöhe auf mindestens 5 m festgesetzt, die Pflanzhöhe ergänzender bzw. ausgefallener neuer Bäume auf 2 m.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet.
Die erforderlichen Anschlussleitungen für die innere Erschließung können hergestellt werden.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein neuer Kanal erforderlich, der von der Bahnstraße in das Plangebiet hineinführt geführt werden soll. Die Höhenlage des Kanals reicht für die Neubebauung Auelblick im Bereich der Sporthalle jedoch nicht mehr für die

Kellerentwässerung aus. Die Keller dieser Häuser müssen nach dem Konzept des Abwasserbetriebes über Pumpen in den Häusern entwässert werden, die von den Hauseigentümern zu installieren und zu unterhalten sind.

Für die Grundstücke, die gem. § 51a Landeswassergesetz nach dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen wurden, setzte der Bebauungsplan eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone fest, um die besonderen Anforderungen an den Wasserschutz durch das Betriebswasserwerk Oberlar zu berücksichtigen, für das keine Wasserschutzzone mehr besteht, gleichwohl aber zumindest für eine längere Übergangszeit noch Vorkehrungen zum Schutz des dort geförderten Trinkwassers erforderlich waren. Der Nachweis der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserversickerung ist durch das als **Anlage 3** der Begründung beigefügte Gutachten der GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter, vom 04.05.2010 erbracht. Die Festsetzung entfällt im Zuge der 1. Änderung und wird ersetzt durch einen Hinweis auf § 44 des Landeswassergesetzes (LWG).

5.8 Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan sind teilweise Vorschriften über die Dachform aufgenommen, da diese Gestaltungsvorschriften in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Sie folgen städtebaulichen Gestaltungsabsichten in den Bereichen, in denen die Dachform des Satteldaches prägend ist. Im Neubaubereich ist die Dachform nicht geregelt, da hier im Zusammenspiel mehrerer Neubauten abweichende Dachformen moderner Architektur weniger einen einzelnen Fremdkörper darstellen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden bzw. wird privat gemeinsam von den beteiligten Grundstückseigentümern hergestellt. Für die entwässerungstechnische Erschließung sind nach dem Entwässerungskonzept Grunddienstbarkeiten zu begründen. Sofern dies nicht möglich ist, muss über öffentlich zugängliche Flächen entwässert werden.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Ausbau Straßenende Auelblick	ca. 40.000 €
Abbruch Sporthalle u. Vereinsheim	ca. 30.000 €

Dem stehen die zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks der Sporthalle und des Vereinsheimes als Wohnbauland gegenüber:

Grundstückswert	ca. 280.000 €

Mit der Planung kann dem städtischen Haushalt überschlägig eine Nettoeinnahme von rd. 210.000 € zugeführt werden. Soweit private Grundstücke Dritter erstmals durch öf-

fentliche Straßen und Wege erschlossen werden, fallen für diese Grundstücke nach Abzug des städtischen Eigenanteils von 10 % anteilige Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an, die zusätzlich der Refinanzierung der Erschließungskosten dienen.

Anlagen **(sind nicht Gegenstand der Änderung und im Verfahren nicht beigefügt)**

- Hydrogeologische Untersuchung von Möglichkeiten zur Versickerung der Niederschlagswasser im Bereich des Sportplatzes Auelblick in Troisdorf-Oberlar, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn 09.02.2000 – hier Ermittlung der Ausdehnung der Altablagerung 51080053-0 ohne Bohrergebnisse in Anlage 2 des Gutachtens **(Anlage 1)**
- Untersuchung der Geräuschimmissionen durch den Sportplatz „Im Auel“ auf Wohnhäuser in Troisdorf-Oberlar, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach 06.02.2006 **(Anlage 2)**
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter 04.05.2010 **(Anlage 3)**

Troisdorf, ...

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, ...

Alexander Biber
(Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan 2
3 Ziel und Zweck der Planung 3
3.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 3
3.1.1 Bebauungsplan O 187 3
3.1.2 Bebauungsplan O 187, 1. Änderung 3
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen 7
5.3 Garagen und Stellplätze 7
5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen 7
5.4.1 Individualverkehr 7
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 8
5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 8
5.5 Immissionsschutz 8
5.6 Grünflächen, Flächen für Sport- u. Spielanlagen, Flächen für Bepflanzungen 9
5.7 Ver- und Entsorgung 9
5.8 Gestaltungsvorschriften 10
6 Verwirklichungsmaßnahmen 10
7 Kosten und Finanzierung 10
Anlagen (sind nicht Gegenstand der Änderung und im Verfahren nicht beigefügt) 11