S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

zum Bebauungsplan S 16, Blatt 1, (alt)

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Steinstraße, Kerpstraße und Larstraße

1. Abgrenzung

Der Bebauungsplan S 16, Blatt 1 erfaßt ein ca. 1,6 ha großes Grundstück zwischen der Steinstraße, Kerpstraße und Larstraße im Zentrum von Sieglar, auf dem das Sieglarer Rathaus steht. Das Rathaus in Sieglar ist derzeit das Hauptgebäude der Troisdorfer Stadtverwaltung, die auf weitere sechs Nebenstellen im Stadtgebiet verteilt ist. Das Gebäude wurde 1966 nach Abriß des historischen Schirmhofes als Rathaus für die Gemeinde Sieglar errichtet, die 1969 im Zuge der Kommunal- und Gebietsreform in der neuen großen selbständigen Stadt Troisdorf aufgegangen ist.

Der aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Entwurf für das Rathausgebäude ist als viergeschossiger, später fünfgeschossig aufgestockter Gebäuderiegel, mit beidseitig angebauten Sitzungsälen konzipiert. Das Rathaus bietet heute ca. 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung Platz. Die bebaute Fläche nimmt mit ca. 1.200 qm gut 7 % der Grundstücksfläche ein. Ca. 16 % der Fläche werden von 130 ausschließlich oberirdisch angelegten Parkplätzen beansprucht. Rund 11.000 qm (ca. 69 %) sind Grünfläche. Der Rest sind Wegeflächen, z.T. mit platzartigen Erweiterungen. Im Bereich der Parkplätze und im Randbereich der Grünflächen sind nach dem Rathausneubau in größerem Umfang Großbäume gepflanzt worden, die heute im Ortsbild wirksam in Erscheinung treten. Die übrigen Grünflächen sind als Rasen angelegt.

Die Straßen um das Rathaus herum haben sich nach Errichtung des Rathauses verstärkt zum Geschäftszentrum und Stadtteilmittelpunkt entwickelt, der inzwischen auch im Stadtgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion als Nebenzentrum erfüllt. Zu den Infrastruktureinrichtungen neben dem Rathaus zählen die großen Geschäftsstellen zweier Banken, das Postamt, ein Supermarkt mittlerer Größenordnung, ein Drogeriemarkt, zwei Apotheken, Arztpraxen sowie mehrere Facheinzelhandelsgeschäfte, Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Die das Rathaus umgebende Baustruktur ist teils durch eine kleinteilig-dörfliche Bebauung an der Larstraße (bis Alemannenstraße) geprägt, teils trägt sie bereits ausgeprägt städtische Züge. Dies gilt besonders für die vier-

geschossige Bebauung an der Steinstraße (Gebäude der Raiffeisenbank) und das sechsgeschossige Terrassenhaus an der Larstraße. Die viergeschossigen Gebäude Kerpstraße 18 (Apotheke) und Kerpstraße 30 (Kreissparkasse) folgen in der Maßstäblichkeit ebenfalls urbanen Planungsansätzen. Die übrigen Gebäude sind überwiegend zweigeschossig und haben kleinstädtischen bis dörflichen Charakter. Ein Gebäude in der Kerpstraße und drei Gebäude in der Larstraße sind dreigeschossig.

Die Stellung der Häuser ist zumeist traufständig. Vorherrschende Dachform ist das geneigte Satteldach. Die höhergeschossigen Gebäude haben Flachdächer, das Bankgebäude an der Steinstraße hat als oberstes Geschoß ein Staffelgeschoß mit flachgeneigtem Walmdach.

Die Straßen, die das Rathausgrundstück begrenzen, erfüllen im Straßennetz unterschiedliche Funktionen. Während die Larstraße in der Netzhierarchie als Verkehrsstraße eingestuft ist, ist die Kerpstraße vor wenigen Monaten unter Verwendung verkehrsberuhigender Elemente umgebaut worden und erfüllt im wesentlichen reine Anliegerfunktion. Die Steinstraße dient im Abschnitt zwischen Kerpstraße und Larstraße vor allem als Parkplatz (beidseitig angelegte Senkrechtparkstände).

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Troisdorf sucht seit der kommunalen Neugliederung 1969 nach einer Möglichkeit der zentralen Unterbringung aller Dienststellen der Stadtverwaltung. Durch den seit 1969 angewachsenen Aufgabenbestand hat sich der Raumbedarf der städtischen Verwaltung inzwischen weiter erhöht. Nach nicht realisierten Überlegungen zur Erweiterung des Sieglarer Rathauses wurde 1990 von der Stadt Troisdorf ein Architektenwettbewerb für ein großes neues Rathaus im Stadtteil Troisdorf-Mitte ausgelobt. Als Standort für den Neubau war ein Grundstück zwischen Theodor-Heuss-Ring und dem Bürgerhaus, das sogenannte "Hasenberg-Gelände", vorgesehen.

Mit dem 1993 der Stadt Troisdorf von der HÜLS-Troisdorf AG unterbreiteten Angebot, ihr freiwerdendes Verwaltungsgebäude an der Mühlheimer Straße/Ecke Sieglarer Straße in Troisdorf-Mitte zu verkaufen, bot sich für die Stadt Troisdorf die Möglichkeit, kurzfristig ohne Neubau ein zentrales, modernes Verwaltungsgebäude zu günstigen Konditionen zu erhalten. Aufgrund einer im Rahmen der Haushaltssatzung 1994 erstellten positiven Kosten-Nutzen-Betrachtung hat der Rat der Stadt Troisdorf am 02.12.1993 beschlossen, von dem geplanten Rathausneubau auf dem "Hasenberg-Gelände" abzusehen und das HÜLS-Verwaltungsgebäude als neues Rathaus anzukaufen. Der etappenweise Umzug der Stadtverwaltung in das neue Haus hat bereits begonnen und wird voraussichtlich Ende 1994 abgeschlossen sein.

Mit dem Umzug in das neue Rathausgebäude an der Mühlheimer Straße/Ecke Sieglarer Straße in Troisdorf-Mitte stellt sich die Frage der Nachfolgenutzung für die bisherigen stadteigenen Verwaltungsgebäude in Oberlar

und Sieglar. Während bei den Nebenstellen in Oberlar (Lindenstraße) und Sieglar (Marktplatz) lediglich eine nicht stadtbildwirksame Nutzungsänderung von Gebäuden erfolgt, soll das Rathausareal in Sieglar im Zuge der Nutzungsänderung einer weiteren Bebauung zugeführt werden. Anlaß der Planungsüberlegungen ist die unter stadtfunktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu geringe Ausnutzung des Rathausgrundstücks , die einer privaten Übernahme entgegensteht.

Weniger als 10 % der Grundstücksfläche sind bebaut. Durch die ebenerdige Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird für diesen Zweck in bester zentraler Lage überproportional viel Fläche beansprucht. Die Parkplätze nehmen mehr als das Doppelte der Grundfläche des Rathausgebäudes ein. Aufgrund der hohen Lagegunst des Standorts wäre eine unterirdische Unterbringung der Stellplätze im Zusammenhang mit einer baulichen Ergänzung wünschenswert und wirtschaftlich tragbar. Eine Beibehaltung des bisherigen Nutzungsmaßes mit über 1,0 ha nicht überbaubarer Grundstücksfläche wäre bei einer Freigabe des Grundstücks für eine private Nutzung städtebaulich nicht zu rechtfertigen, es sei denn, ein großer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche würde künftig entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Aus der Tatsache, daß die öffentlich zugänglichen Freiflächen um das Rathaus herum bis heute als Flächenreserve unangetastet geblieben sind, kann jedoch nicht das stadtentwicklungspolitische Ziel abgeleitet werden, diese Flächen auf Dauer als Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Diese Ziel besteht und bestand nicht. Mit der Standortentscheidung für das Sieglarer Rathaus auf dem Gelände des Schirmhofes war vorrangig gemäß Flächennutzungsplandarstellung eine bauliche Nutzung (Gemeinbedarfsfläche-öffentliche Verwaltung) bezweckt. Die Ausgestaltung der großzügigen Außenanlagen erfolgte als Rathausvorfeld im direkten Zusammenhang mit dieser Nutzung und nicht für sich allein als öffentliche Parkanlage. Vor diesem Hintergrund gibt die Stadt Troisdorf auch künftig der baulichen Nutzung im Zentrum von Sieglar grundsätzlich den Vorrang und hält eine situationsgerechte bauliche Verdichtung der Wohn- und Geschäftsnutzung an diesem Standort stadtentwicklungspolitisch für notwendig und sinnvoll.

Der neue Bebauungsplan S 16, Blatt 1 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine insgesamt rund 35 %-ige Überbauung des Grundstücks bieten. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen oberirdischen Parkplätze sowie die zusätzlich erforderlichen neuen Stellplätze weitgehend unter die Erde zu verlagern, so daß sich der verbleibende Grünflächenanteil auf dem Grundstück nur unwesentlich verringert. Die wohnungsnahen privaten Freiflächen der Neubebauung sollen ähnlich wie die Außenanlagen des Rathauses auch künftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, damit der Bevölkerung auch innerhalb der Ortslage eine gestaltete Grünanlage erhalten bleibt. Durch die geplante Randbebauung der stark befahrenen Straßen ist mit einer deutlichen Reduzierung der heutigen Verlärmung zu rechnen, so daß der Erholungswert der verbleibenden Grünflächen steigen wird.

Vor dem Hintergrund der dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen ist es vor dem Verkauf des Grundstücks durch die Stadt Troisdorf erforderlich, die künftige bauliche Nutzung des Bereichs im vorliegenden Bebauungsplan

neu zu regeln und für den Erwerber wie auch für die betroffenen Anlieger im voraus verbindliche planungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen.

Um den Ankauf des HÜLS-Verwaltungsgebäudes in TroisdorfMitte nicht vom Einnahmeerlös aus dem Verkauf einzelner stadteigener Verwaltungsgebäude abhängig zu machen, ist der Ankauf des HÜLS-Gebäudes in der Haushaltssatzung 1994 mit rund 6,7 Mio. DM überfinanziert worden. Nach dem die Verwaltungsgebäude in der Lindenstraße in Oberlar und am Marktplatz in Sieglar bereits verkauft sind, steht dieses Finanzierungspolster für den Verkauf des Rathausgrundstücks zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Stadt über weiteren verfügbaren Grundbesitz, der im Haushalt 1994 zur Finanzierung der Investitionskosten "Neues Rathaus" nicht berücksichtigt ist. Im Haushaltsplan ist beispielhaft eine Auswahl aufgelistet, deren Erlös allein mit ca. 15 Mio. DM veranschlagt ist. Mit der Entscheidung über den Ankauf des HÜLS-Gebäudes werden somit in Bezug auf die weitere bauliche Entwicklung des Rathausbereiches in Sieglar keine finanziellen Zwänge ausgelöst, die als Vorabwägung interpretiert werden könnten.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Die Außenanlagen im Umfeld des Sieglarer Rathauses haben aufgrund ihrer fast dreißigjährigen ungestörten Entwicklungsdauer einen nicht unerheblichen Biotopwert erlangt. Trotzdem ist die ökologische Wertigkeit geringer als zu vermuten wäre, da es sich bei dem vorhandenen Großgrün überwiegend um fremdländische Gehölze handelt. Diese Arten werden von der heimischen Tierwelt weit weniger angenommen als heimische Arten, so daß diese Biotope in der Regel nur Allerweltstierarten Lebensraum bieten. Zur genauen Ermittlung des planungsbedingten Eingriffsrisikos wurde der Eingriff in die vorhandene Grünanlage in einer Eingriffs-/Ausgleichsbewertung bilanziert, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde auch eine exakte Baumbestandserfassung und -bewertung durchgeführt, auf deren Grundlage die Planung optimiert wurde.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung kommt insgesamt zu einem deutlichen Biotopwertdefizit nach Realisierung der Planung, weil die verbleibenden Grünflächen geringwertiger einzustufen sind. Durch die Unterteilung der Vegetationsbestände in Teilräume wird die ökologische Funktion der verbleibenden Grün- und Freiflächen nicht unerheblich nachteilig beeinflußt. Auch die nicht im einzelnen quantifizierbaren Beeinträchtigungen des Mikroklimas durch die erhöhte Wärmespeicherung von Gebäuden und die verminderte Grundwasseranreicherung durch die geplante Tiefgaragenunterbauung führen zu einer Abwertung der für die verbleibenden Grünflächen anzusetzenden Wertstufe. Über die planerischen Konsequenzen der ermittelten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist in Anwendung des § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren unter Abwägungsgesichtspunkten zu entscheiden.

Die Schaffung von neuem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen im Zentrum von Sieglar sind hochrangige stadtentwicklungspolitische Ziele, um den Stadtteil in seiner Funktion als lebensfähiges Nebenzentrum zu erhalten und wei-

terzuentwickeln. Durch die an diesem Standort mögliche Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgen kann ein wesentlicher Beitrag für eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung geleistet werden, die aufgrund einer verbrauchernahen Versorgung mit weniger Verkehr auskommt und den Flächenverbrauch im Außenbereich auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Auch ökonomisch ist die Nachverdichtung bereits erschlossener Innenbereichsgrundstücke wesentlich sinnvoller als der Bau neuer Erschließungsanlagen auf bisher unberührten Außenbereichsflächen. Diesen Vorteilen stehen die in der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung beschriebenen nachteiligen Verdichtungsfolgen gegenüber. Diese mit ihrem Gewicht in die Abwägung eingestellten Nachteile vermögen jedoch nach Auffassung der Stadt Troisdorf nicht die aufgezeigten planungsbedingten Vorteile aufwiegen. Die planungsbedingten Eingriffe sind deshalb unvermeidbar. Um den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotzdem so weit wie möglich Rechnung zu tragen, soll die ermittelte Schwere des Eingriffs durch Kompensationsmaßnahmen voll ausgeglichen werden.

Durch vertretbare Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst ist das festgestellte Biotopwertdefizit nicht ausgleichbar. Eine Kompensation ist deshalb nur an anderer Stelle im Stadtgebiet in Form einer Ersatzmaßnahme möglich. Die Stadt Troisdorf wird deshalb mit der Stadtwerke Troisdorf GmbH einen Gestattungsvertrag schließen, um auf einer vom Eingriffsort ca. 1 km entfernten stadtwerkeeigenen Fläche in der Siegaue eine geeignete Ersatzmaßnahme durchzuführen. Die Maßnahme ist mit den Stadtwerken unter dem Aspekt des Wasserschutzes (Wasserschutzzone II) und mit der Unteren Landschaftsbehörde (Geltungsbereich des Landschaftsplanes Siegmündung des Rhein-Sieg-Kreises) abgestimmt. Die Maßnahme wird auf eigene Kosten von der Stadt Troisdorf durchgeführt. Die Stadt behält sich aber vor, die Übernahme der Kosten vertraglich mit dem Vorhabenträger der Eingriffsmaßnahme anders zu regeln. Die genaue Lage der für die Ersatzmaßnahme vorgesehenen Fläche ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Bei der Art der Maßnahme handelt es sich im wesentlichen um die Anlage einer Sukzessionsfläche. Einzelheiten sind dem Nachtrag zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zu entnehmen, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Hinweise auf Altlasten sind der Stadt Troisdorf nicht bekannt. Nach dem Altlastenkataster der Stadt Troisdorf gilt der Bereich als unbelastet.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltleinwirkungen durch Verkehrslärm setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden fest. Aktive Schallschutzvorkehrungen scheiden in der gegebenen städtebaulichen Situation aus. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzvorkehrungen erfolgte nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgrund der vom Planerbüro Südstadt in der Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan ermittelten Zahlen (Bestand und Prognose) für die Verkehrsbelastung und den sich daraus errechneten Schallimmissionspegeln. Die gutachterliche Verkehrsuntersuchung des Planerbüros Südstadt in Köln ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Einzelheiten der Ermittlung der Ausgangsdaten sind dieser Untersuchung zu entnehmen. Als Untersuchungsergebnis ist festzu-

stellen, daß eine wesentliche Veschlechterung der gegenwärtigen Lärmsituation durch die Planung nicht zu erwarten ist.

Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Erhöhung der Luftschadstoffe im Bereich des Baugebietes werden in dem vorgenannten Gutachten ebenfalls ermittelt. Auch in diesem Wirkungsbereich ist nach Aussage des Gutachtens mit keiner wesentlichen Verschlechterung zu rechnen. Die einschlägigen Grenzwerte für Luftschadstoffe werden eingehalten.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf in seiner zur Zeit geltenden Fassung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplan S 16, Blatt 1 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung - Rathaus dar. Aufgrund der dargestellten Veränderung in der Unterbringung der Stadtverwaltung wird diese Darstellung mit dem Umzug der Stadtverwaltung funktionslos. Deshalb wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan einer 56. Änderung unterzogen. In dieser Änderung ist das Rathausgrundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet ist aus dieser Flächennutzungsplandarstellung entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 16, Blatt 1 gilt derzeit der Bebauungsplan S 16, rechtskräftig seit dem 07.12.1968. Der Bebauungsplan setzt für das Rathausgrundstück eine ca. 10.700 qm große Gemeinbedarfsfläche fest. Die als überbaubar festgesetzten Flächen belaufen sich auf 3.500 qm. Südwestlich des Rathauses ist eine ca. 2.400 qm große öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Parkplätze zwischen Larstraße und Rathaus sind als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) ausgewiesen.

Die umgebende Bebauung ist in dem Urplan S 16 größtenteils als dreigeschossiges Mischgebiet festgesetzt. Der Plan wurde im Laufe der Jahre zahlreichen Änderungen unterzogen. Durch den Bebauungsplan S 95, Blatt 1 vom 05.07.1973 wurde der Bereich Steinstraße einschließlich der Bebauung Kerpstraße 32-36 in ein viergeschossiges Kerngebiet umgewandelt, an der Steinstraße mit zurückversetztem zusätzlichem Staffelgeschoß. Das an diesen Bebauungsplan angrenzende Grundstück der Kreissparkasse wurde im Zuge einer dritten Änderung des Bebauungsplanes S 16 als viergeschossiges Kerngebiet ausgewiesen. Der Plan wurde zwar nicht rechtskräftig, die realisierte Bebauung entspricht jedoch dieser Planänderung. Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes S 16 erfaßt das Eckgrundstück Larstraße/Kerpstraße. Diese

Bebauungsplanänderung von 1983 orientiert sich im Maßstab an der vorhandenen Altbebauung in der Kerpstraße und behält die Nutzung (Mischgebiet) und die Geschossigkeit (drei Vollgeschosse) des Urplanes bei. Die Ausnutzung wurde jedoch auf Kerngebietsniveau angehoben.

Für das Terrassenhaus an der Larstraße wurde eine erste Änderung des Bebauungsplanes S 16 durchgeführt, zuletzt vereinfacht geändert mit Wirkung vom 07.01.1975. Auch hier ist ein Kerngebiet ausgewiesen mit der zusätzlichen Festsetzung, daß Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind; ausnahmsweise sind sie auch im Erdgeschoß zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf sechs Geschosse begrenzt.

Die Bebauung an der Larstraße zwischen Alemannenstraße und Meindorfer Straße ist in dem Bebauungsplan S 61, Blatt 2 vom 21.02.1992 sowie in der vierten und siebten Änderung des Bebauungsplanes S 16, Blatt 2 vom 26.01.1980 bzw. 04.07.1984 bestandsorientiert als maximal dreigeschossiges Mischgebiet im Sinne des Urplanes S 16 festgesetzt worden.

In der Übersicht des bisherigen Planungsrechts zeigen sich starke stadtentwicklungspolitische Tendenzen der 70er Jahre, den Gesamtbereich in ein höhergeschossiges Kerngebiet umzuwandeln. Die Bebauungspläne aus den 80er Jahren und Anfang der 90er Jahre stellen wiederum stärker auf eine Bewahrung des Altbaubestandes ab und folgen den Festsetzungen des Urplanes S 16.

5. Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Zur Sicherung und Fortentwicklung der Rolle Sieglars als leistungsfähigem Versorgungsnebenzentrum im Stadtgebiet und zur Ergänzung des zentral gelegenen Wohnungsbestandes setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet fest, in dem Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig sind. Diese Durchmischung von Geschäfts- und Wohnnutzung entspricht der Eigenart der Umgebung und schafft größtmögliche Flexibilität für Nutzungsänderungen. Die unbeschränkte Öffnung des Kerngebietes für Wohnungen dient auch zur Deckung des derzeitigen dringenden Wohnbedarfs. Mit den Neubürgern im Sieglarer Zentrum wird zugleich neue Kaufkraft für das Sieglarer Zentrum gebunden und der vorhandene Geschäftsbesatz gesichert.

Störende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Tankstellen sind nicht zulässig, da diese Anlagen die Hauptnutzungen Wohnungen, Büros und Läden beeinträchtigen und das Gebiet mit Tankstellen an der Pastor-Böhm-Straße und an der Larstraße gut versorgt ist. Im Hinblick auf die allgemein zulässige Wohnnutzung sind darüber hinaus Vergnügungsstätten jeder Art ausge-

schlossen, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung greift die in den 70er Jahren begonnene Verdichtung und Urbanisierung im Bereich der Steinstraße und der Larstraße (Terrassenhaus) auf. Die festgesetzte Regeltraufhöhe der viergeschossigen Gebäude entspricht mit rd. 12 m der Höhe des Raiffeisengebäudes in der Steinstraße. In Anlehnung an die Höhe des Rathauses sind in diesem Bereich und an der Steinstraße maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

Der stark durch Wohnnutzung geprägten, kleinteiligen Bebauung an der Larstraße im Abschnitt bis zur Einmündung der Alemannenstraße wird durch größere Abstände bzw. eine Reduzierung der Geschossigkeit bis auf drei Vollgeschosse Rechnung getragen.

Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind ein Dach- oder Staffelgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig. Die zusätzliche Höhenbegrenzung dieser Geschosse stellt sicher, daß diese Geschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

Als maximales Maß der Nutzung ist eine Bruttogeschoßfläche für das gesamte Grundstück von 24.600 qm festgesetzt. Dies entspricht einer Geschoßflächenzahl von rund 1,6 (zulässig in Kerngebieten gem. § 17 BauNVO maximal 3,0). Die festgesetzte Grundfläche von 12.600 qm (entsprechend einer Grundflächenzahl von rd. 0,6) liegt relativ hoch, da die geplaten Tiefgaragen mit in Ansatz gebracht werden müssen. Für oberirdische bauliche Anlagen stehen jedoch nur 5.200 qm zur Verfügung um einen relativ großen Anteil der verbleibenden Freifläche im Sinne einer Doppelnutzung auch weiterhin den Sieglarer Bürgern als Erholungsbereich anbieten zu können und eine wesentliche Verschlechterung der Grünflächenversorgung zu vermeiden.

Die Auswirkungen der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der Nutzung in funktioneller und sozialer Hinsicht lassen sich zahlenmäßig nur bedingt erfassen, da die Nutzungsverteilung und die Wohnflächenanteile im Interesse größtmöglicher flexibilität nicht festgesetzt sind. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich je nach Nutzungsverteilung und Wohnungsgröße 165 - 200 Wohneinheiten und Büroflächen für 200 - 300 Beschäftigte entwickeln, so ist zu erwarten, daß der Verlust an Dienstleistungsarbeitsplätzen nach dem Umzug der Stadtverwaltung durch Arbeitsplätze ähnlicher Qualität voll kompensiert wird.

Die derzeitige Wohnbevölkerung im Ortskern von Sieglar von rund 1.000 Einwohnern würde sich bei einer Belegungsdichte von 2,2 um ca. 440 Einwohner erhöhen. Dies entspräche einer mittleren Nettowohndichte von 275 Einwohnern je ha. (Zum Vergleich: Nettowohndichte in verdich-

teten Einfamilienhausgebieten ca. 180 Einwohner je ha, in geschlossen bebauten Stadtquartieren mit viergeschossiger Bebauung ca. 300 bis 400 Einwohner je ha.) Die Neubebauung stellt jedoch ohne Frage eine Bebauung von erheblichem eigenem Gewicht in der alten Ortslage dar. Aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Wohnungsgrößen (große Penthousewohnungen mit Fernblick in den Obergeschossen, mittlere und kleinere Wohnungen in den Normalgeschossen und familien- und altengerechte Wohnungen in den Erdgeschossen) sowie den in dieser Wohnlage im freifinanzierten Wohnungsbau zu zahlenden Quadratmeterpreisen wird sich aller Voraussicht nach eine heterogene Bewohner- und Sozialstruktur einstellen, die überwiegend an einer Integration in die örtliche Gemeinschaft interessiert ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend baukörperbezogen festgesetzt, um Bauzonen und Freiräume im Interesse der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung klar zu definieren. Die Neubebauung gruppiert sich um das vorhandene Rathausgebäude, das durch eine größere überbaubare Fläche gefaßt ist. Innerhalb dieser Fläche sollen Erweiterungen des Gebäudes zur Anpassung an die neue Nutzung möglich sein. Die ausladenden, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gesamtareal stark einengenden Sitzungssäle, für die ohnehin nur mit Schwierigkeiten eine sinnvolle Nachfolgenutzung gefunden werden kann, werden planungsrechtlich nicht gesichert und sind als abgängig zu betrachten.

Der Bereich südwestlich des Rathauses ist als kompakter, dreiseitig geschlossener Baublock konzipiert, der die Straßenflucht der Kerpstraße und Larstraße aufnimmt und in geschlossener Bauweise straßenbegleitende Raumkanten schafft. Nordöstlich des Rathauses ist ein 50 x 70 m großer "Wohnhof" vorgesehen. An der Kerpstraße und Larstraße setzt sich die geschlossene straßenbegleitende Bebauung fort, um den Straßenraum auf der bisher anbaufreien Seite durch eine Raumkante zu schließen. Das städtebauliche Konzept folgt hier dem tradierten Prinzip der baulich gefaßten "Korridorstraße". Beiderseits des Rathausgebäudes verbleiben breite Lücken als Zugänge zu den begrünten Blockinnenbereichen.

Wichtiges Anliegen der Planung ist es, die im Stadtgrundriß noch einprägsam in Erscheinung tretende historische Verschwenkung der Larstraße, deren Sinn sich nach Abriß des Schirmhofes nicht mehr mitteilt, wieder dreidimensional erlebbar zu machen. Dazu soll die derzeitige bauliche Leere an dieser Stelle wieder gefüllt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb hier eine mit dem Straßenverlauf korrespondierende konvexe Bauform fest, die den Verlauf der Straße kreisförmig interpretiert.

Um die heutigen und künftigen Bewohner im Sieglarer Zentrum mit wohnungsnahen Grünflächen zu versorgen, sind die nicht überbaubaren

Grundstücksflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten und ausschließlich gärtnerisch zu gestalten. Die der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen können erst im Rahmen der weiteren Objektplanung nach Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes in der planungsrechtlich notwendigen Bestimmtheit festgelegt werden. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, die der Objektplanung vorgelagert ist, noch nicht möglich ist, soll beim Verkauf des Rathausgrundstücks eine grundbuchliche Absicherung der Wegerechte vertraglich vereinbart werden. Es ist vorgesehen, eine Wegebeziehung Nordwest-Südost und eine Wegebeziehung Nordost-Südwest mit ausreichend großen Aufenthaltsbereichen dinglich zu sichern.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die das Gebiet tangierenden Straßen hervorragend erschlossen. Aufgrund der Verkehrsbedeutung und -belastung der Larstraße sind Grundstückszufahrten dort nur in bestimmten Bereichen möglich.

Der ruhende Verkehr muß fast vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden. Da die Zahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze nutzungsabhängig ist, kann deren voraussichtliche Zahl nur überschlägig ermittelt werden. Bei voller Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wären ca. 450 bis 550 notwendige Stellplätze nachzuweisen.

Durch den Umbau der Kerpstraße ist die Zahl der öffentlichen Parkstände in den angrenzenden Straßen auf insgesamt 115 erhöht worden. Der Parkplatz Im Gäßchen bietet in fußläufiger Entfernung weitere 40 Parkstände, so daß in angemessener Anzahl öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Der aus dem Stellplatzaufkommen resultierende Ziel- und Quellverkehr sowie der hinzukommende Besucherverkehr führen zu einer Mehrbelastung der erschließenden Straßen, die jedoch vom vorhandenen Straßennetz ohne unverhältnismäßige bauliche Änderungen aufgenommen werden kann. Die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen sind in der beigefügten Verkehrsuntersuchung des Planerbüros Südstadt als Empfehlungen aufgeführt und werden von der Stadt Troisdorf im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt. Insgesamt führt der Bebauungsplan S 16, Blatt 1, zu keiner Verschärfung der Verkehrssituation, die stark durch Fremdverkehre geprägt ist und erst im Rahmen der weiteren Realisierung der L 332-Ortsumgehung von Oberlar und Sieglar nachhaltig verbessert werden kann. Einzelheiten zur Verkehrskonzeption und Verkehrserträglichkeit der Planung sind der Verkehrsuntersuchung des Planerbüros Südstadt zu entnehmen.

Für eine Verdichtung der zentralen Ortslage von Sieglar spricht aus verkehrlicher Sicht die gute Anbindung des Bereiches an das Netz der Stadtbuslinien. Mit der Linie 551 wird sogar eine direkte Verbindung

nach Bonn-Graurheindorf mit Übergang auf die Stadtbahnlinie 61 angeboten.

5.5 Bindungen für die Bepflanzung

Als Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffsfolgen im Grünbestand setzt der Bebauungsplan Dach- und Fassadenbegrünungen fest. Die Festsetzungen sind so getroffen, daß die Verwirklichung der zulässigen Nutzung nicht unverhältnismäßig stark beeinträchtigt wird.

Mit dem vorhandenen Baumbestand soll bei der Bauausführung so schonend wie möglich umgegangen werden. Soweit die Planung mit dem Baumbestand in Einklang steht, sind die Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Dies schließt i.d.R. im Kronentraufbereich die Errichtung von Tiefgargen aus. Besondere Baumschutzmaßnahmen werden als Nebenbestimmungen der Baugenehmigung beigegeben. Mit der Planung kollidierende Bäume sind als Bestand ohne Erhaltungsfestsetzung in der Kartengrundlage enthalten und müssen, sofern sie unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen, nach Maßgabe der Satzung ersetzt werden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Zur Regelung des baulichen Erscheinungsbildes der Baukörper in der Dachzone sind in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen aufgenommen. Diese betreffen die Dachform und die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Staffelgeschossen als oberste Geschosse. Weitere Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Gestaltung der Werbeanlagen werden nach Bedarf in einer isolierten Gestaltungssatzung geregelt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Ausreichende Kapazitätsreserven sind vorhanden.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere öffentlich-rechtliche Verwirklichungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Privatrechtlich sollen beim Verkauf des Grundstücks die städtebaulich als notwendig erachteten Wege- und Benutzungsrechte für die Allgemeinheit gesichert werden. Darüber hinaus wird durch die in städtischen Grundstücksverträgen üblichen Sicherungsklauseln gewährleistet, daß die Gestaltung der Gebäude über die öffentlich-rechtliche Baugenehmigung hinaus mit der Stadt abzustimmen und das Projekt binnen einer bestimmten Frist zu verwirklichen ist.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Planbereich besteht nur aus einem großen Flurstück, das ungeteilt auf den Erwerber übergehen soll. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die in Teilbereichen erforderliche Abgabe von Straßenland wird im Grundstückskaufvertrag geregelt.

8. Kosten und Finanzierung

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes durch die Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen Kosten entstehen, werden diese mit dem Kaufpreis verrechnet, so daß keine Kosten haushaltswirksam werden. Mit dem Verkauf der Liegenschaft Rathaus Sieglar erzielt die Stadt Troisdorf in nicht unerheblichem Umfang Einnahmen, die im Rahmen der Haushaltsplanung - vorbehaltlich der Festsetzung dieses Bebauungsplanes - grob auf ca. 10 Mio. DM geschätzt worden sind.

Troisdorf-Sieglar, den

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbewertung