STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 190, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Kerpstraße, Steinstraße, Christian-Esch-Straße, Larstraße, Meindorfer Straße, Rathausstraße

Regelung der Bebauung im Bestand, Ausschluss von Vergnügungsstätten

Satzungsbeschluss, Stand: 20.02.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 190, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Kerpstraße, Steinstraße, Christian-Esch-Straße, Larstraße, Meindorfer Straße, Rathausstraße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes S 190, Blatt 1 erfasst einen großen Teil des historischen Ortskerns und des Versorgungszentrums des Stadtteils Sieglar, der nach der Kernstadt Troisdorf-Mitte und Troisdorf-Spich mit ca. 8.900 Einwohnern der drittgrößte Troisdorfer Stadtteil ist. Der alte Ortskern wird von der eng bebauten Larstraße durchzogen, die im klassifizierten Straßennetz noch als L 332 ausgewiesen ist, diese Funktion aber faktisch seit langem an die Pastor-Böhm-Straße abgegeben hat.

Der Plangeltungsbereich umfasst rund ein Drittel der engeren Geschäftszone des Sieglarer Ortskernes. Er liegt beiderseits der Larstraße und der Kerpstraße, die das Plangebiet durchlaufen. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Steinstraße, Hans-Christian-Esch-Straße und Meindorfer Straße. Im Westen wird das Plangebiet durch die Rathausstraße begrenzt. Das kurze Straßenstück der Christian-Esch-Straße ist leicht platzartig aufgeweitet. Es wird flankiert von dem viergeschossigen Gebäude der VR-Bankfiliale (noch innerhalb des Plangebietes) und dem gegenüberliegenden fünfgeschossigen Firmensitz der Josef-Esch-Fonds-Projekt GmbH, das auf der Ostseite außerhalb des Plangebietes liegt. Beide in den 1990er Jahren entstandenen Gebäude bilden zusammen mit der Filiale der Kreissparkasse Köln einen nicht nur lokal bedeutenden Bankenstandort. Die Kreissparkasse war zuvor als erster maßstabssprengender reiner Bürobaukörper errichtet worden, der sich von der umgebenden überwiegend zweigeschossigen Satteldachbebauung deutlich abhebt.

Unmittelbar angrenzend an das Bankgebäude der Kreissparkasse Köln ist ein Gebäude in der Kerpstraße vor kurzem viergeschossig aufgestockt worden. Ansonsten ist die Bebauung auch hier zweigeschossig. Die Altbausubstanz aus der Wende zum 20. Jahrhundert weist in der Kerpstraße bereits einen städtischen Charakter auf mit einer relativ dichten Reihung von Ladenlokalen. Die Grundstücke sind im Block zwischen Kerpstraße und Larstraße in der östlichen Hälfte stark überbaut. Ansonsten geht die Nutzung an der Blockseite der Kerpstraße nach Westen in Wohnnutzung über. Auf der nördlichen Straßenseite dominieren Büronutzungen und Arztpraxen gemischt mit Wohnnutzung.

In der Larstraße hat sich an der westlichen Plangebietsgrenze ein älteres Ensemble bäuerlicher Fachwerkhäuser erhalten, die unter Denkmalschutz stehen. Sie sind im Denkmalpflegeplan[1] in den vorgeschlagenen Denkmalbereich „Sieglarer Marktplatz“ einbezogen und weisen keine Geschäftsnutzung auf. Das Verfahren zum Erlass der Denkmalbereichssatzung ist 2012 eingeleitet worden. Auch der gesamte übrige bauliche Bestand der Larstraße ist bis auf wenige Häuser in der Larstraße historisch und findet Erwähnung im Denkmalpflegeplan, davon 9 in der Kategorie Zeitzeuge und 3 als erhaltenswerte Bebauung. Die als Zeitzeugen eingestuften Gebäude sind im Erscheinungsbild gestalterisch nachteilig verändert. Im Bereich der Einmündung der Meindorfer Straße sind neuere Wohngebäude prägend, die aber auch Büro-, Praxis- und Ladennutzungen aufweisen.

Im gesamten Zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Sieglar sind bei den Erhebungen des Einzelhandelskonzeptes, Fortschreibung 2010[2] 5 Ladenlokale mit Leerstand erhoben worden. Die Leerstandsquote ist seitdem etwa gleich geblieben. Im Plangebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Kerpstraße 6 kleinflächige Einzelhandelbetriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche vorhanden (Nahrungsmittel/Bäcker/Café, Optik/Uhren/Schmuck, Bücher/Schreibwahren mit Postagentur, Textildiscounter). In der Larstraße sind es im Plangebiet 1 Einzelhandels-/ Handwerksbetrieb (Bäckerei), 1 Dienstleistungsbetrieb (Änderungsschneiderei) und 1 Gastronomiebetrieb (Lehrstand ehm. Restaurant Lara). In der Steinstraße finden sich noch 2 Läden als Ausläufer der Geschäftsnutzung. In der Meindorfer Straße und am Sieglarer Marktplatz liegen (außerhalb des Plangebietes) 2 weitere Gastronomiebetriebe und zentrale kirchliche Einrichtungen. In der Rathausstraße ist in den 1980er Jahren das Curanum Seniorenpflegezentrum mit rd. 170 Pflegeplätzen errichtet worden. In der Kerpstraße, auch angrenzend außerhalb des Plangebietes, liegt das Pastor-Böhm-Haus der Pfarrgemeinde St. Johannes.

Im Süden nimmt die Abgrenzung des Plangebietes die Grenze des dort anschließenden Bebauungsplanes S 75, Blatt 2, 2, Änderung auf, der seit dem 11.05.1979 rechtskräftig ist. Das Plangebiet ist so gewählt worden, dass es in der Steinstraße den Bebauungsplan S 95, Blatt 1, rechtskräftig seit dem 07.07.1973, vollständig überdeckt, da dieser Plan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Nordöstlich schließt an das Plangebiet der Bebauungsplan S 16, Blatt 1 an, der seit dem 29.11.1994 rechtskräftig ist. Im Übrigen (nördlich und südlich des Plangebietes) bestehen keine Bebauungspläne.

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.

[1] Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf, Nov. 2010, Hrsg. Archiv der Stadt Troisdorf, Bearbeitung Architekturbüro Vogt-Werling, Bergisch-Gladbach

[2] Einzelhandels- u. Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf 2006 - Fortschreibung, CIMA GmbH, Köln Okt. 2010

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt fast das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Lediglich ein Teil der Kerpstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der Bebauungsplan ist weitgehend aus diesen nicht parzellenscharfen Darstellungen entwickelt. An der Kerpstraße entwickelt der Bebauungsplan auf der Nordseite aufgrund der starken Mischung mit freiberuflicher Nutzung und Büronutzung und einer für ein Wohngebiet untypischen Überbauung und Versiegelung aus der Wohnbaufläche anstelle eines Wohngebietes ein Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan wird ohne formelle Änderung im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) handelt, der eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ersetzt (s. auch Nr. 4.1).

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Für das festgesetzte Kerngebiet im bisherigen Bebauungsplan S 95, Blatt 1, der vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung liegt und im Wesentlichen das Gebäude der VR-Bank umfasst, bestand bereits seit dem 08.09.2005 ein Aufstellungsbeschluss. Dieser wird getragen von der Zielvorstellung seit Mitte der 1990er Jahre, auch in den Troisdorfer Kerngebieten der Stadtteilzentren kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mehr zuzulassen. Diese Gebiete haben überall in Troisdorf keinen ausgeprägten Kerngebietscharakter, weisen einen hohen Wohnanteil auf und sind vorrangig mit Blick auf die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus Gründen der höheren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke festgesetzt worden. Das Planungsziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den Troisdorfer Kerngebieten ist mit der Fortschreibung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“[3] 2010 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden (s. **Anlage**). In diesem Konzept sind ausgewählte „Ersatz“-Standorte für kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Troisdorfer Gewerbegebieten als Positivplanung benannt. Der Ausschluss in den Kerngebieten wird in dem Konzept ausführlich begründet.

Konkreter Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 190, Blatt 1 in der vorgenannten Abgrenzung ist die am 13.02.2012 beantragte Umnutzung der in einem faktischen Mischgebiet gelegenen Gaststätte Larstraße 155 in eine Spielhalle. Diese Umnutzung widerspricht den Zielen des fortgeschriebenen Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“ auch in Bezug auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Im Erarbeitungsprozess der Fortschreibung des bisherigen Konzeptes von 1998 wurden auf der Grundlage einer neuen Bestandsaufnahme alle Aspekte planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten noch einmal abgewogen und Tabu- und Toleranzbereiche auch für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten vom Grundsatz definiert. Eine wesentliche Leitlinie des Konzept lautet, dass nicht nur im

[3] Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf, Abschlussbericht, Stadtplanung Dr. Jansen, Köln, 2010

Stadtzentrum, sondern auch in den integrierten Stadtteilzentren und in den durch Wohnfunktion geprägten Nahversorgungslagen Vergnügungsstätten jeder Größe über die Bauleitplanung ausgeschlossen werden sollen, da hier der Einzelhandel noch sensibler einzuschätzen ist als in der umsatzstärkeren City und auch die Wohnfunktion noch mehr dominiert. Diese Leitlinie gilt als grundsätzliche Vermutung und unterstellt eine ausreichende Versorgung Troisdorfs mit Vergnügungsstätten, insbesondere mit Spielhallen und der Möglichkeit des Gewinnspiels an Spielautomaten. Die Analyse des Bestandes an Geldspielgeräten in Spielhallen und Gaststätten in Troisdorf zeigt, dass mit rd. 25 Geldspielgeräten je 10.000 Einwohner Troisdorf einen eher überdurchschnittlich hohen Spielgerätebesatz in Nordrhein-Westfalen und auch im regionalen Vergleich aufweist.[4] Vor diesem Hintergrund har die beantragte Nutzungsänderung der Gaststätte in der Larstraße in eine Spielhalle ein Planungserfordernis ausgelöst, um im Planverfahren vertieft zu klären, ob individuelle Gründe vorliegen, die im Sieglarer Zentrum und für den Bereich der beantragten Spielhalle im Besonderen eine Abweichung von der erarbeiteten grundsätzlichen Planungsempfehlung des Steuerungskonzeptes für Vergnügungsstätten rechtfertigen.[5]

Ein weiterer Anlass der Planung besteht in dem städtebaulichen Erfordernis, neben der Art der baulichen Nutzung das Maß der baulichen Nutzung für die bisher nicht überplanten Bereiche des Plangebietes zu regeln. Das im Bebauungsplan S 95, Blatt 1 festgesetzte Kerngebiet stellt von der Art und dem Maß der Nutzung eine Insellage dar. In der Praxis bereitet dies für die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) Schwierigkeiten. Die erheblich erhöhte Ausnutzung in der Insellage (Geschossigkeit sowie Grund- und Geschossflächenzahl) prägt auch die unmittelbaren Nachbargrundstücke, sodass in der Vergangenheit Bauanträge mit „Anpassungszuschlägen“ gegenüber der sonstigen Umgebungsbebauung gestellt wurden. Daher soll eine im Bebauungsplan festgesetzte Abgrenzung der „Verdichtungsinsel“ mit ggf. zu definierenden Übergangsbereichen festgesetzt werden, um so rechtssicher wie möglich Bauanträge städtebaulich beurteilen zu können.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist dargelegt, dass die besonderen Rahmenbedingungen des Einzelhandels in Troisdorf sowohl das Stadtzentrum als auch die integrierten Versorgungsstandorte besonders anfällig machen für negative städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten. Im Einzugsbereich der Oberzentren Köln und Bonn sowie der Kreisstadt Siegburg und des starken Mittelzentrums Sankt Augustin ist Troisdorf einer für Mittelstädte eher untypischen Konkurrenz ausgesetzt, die sich in einem - gemessen an der Größe der Stadt - unverhältnismäßig hohen Kaufkraftabfluss zeigt. Das Troisdorfer Hauptzentrum und noch mehr die Stadteilzentren werden daher i. d. R. fast ausschließlich vom lokalen Einzugsbereich getragen. Die Einzelhandelsversorgung ist daher in den Ortszentren unterdurchschnittlich ausgeprägt und zeigt sich wenig robust gegenüber konkurrierenden Einflüssen. Der eher unterentwickelte Geschäftsbesatzes hat einen überdurchschnittlichen Wohnanteil zur Folge. Vor diesem Hintergrund treten folgende negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten, insbesondere auch von Spielhallen und Wettbü-

[4] Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ S. 17

[5] Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ S. 29/30

ros, in Troisdorf grundsätzlich in verstärkter Form auf, die einen Ausschluss i. d. R. rechtfertigen:

- Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten infolge höherer Renditen und Ladenmieten

- Niveauabsenkung und Verlust der Lagequalität durch Vergnügungsstätten

- Standortunverträglichkeit wegen hoher Wohnanteile in Mischgebieten

Das Sieglarer Zentrum weist die geringste Handelszentralität von allen Troisdorfer Stadtteilzentren auf, zurückzuführen auf die Fachmarktagglomeration im Stadtteil Rotter-See. Diese Entwicklung ist Ausdruck der Funktionsschwäche des historischen Ortskerns aufgrund eingeschränkter Platzverhältnisse und enger Straßen, die die Erreichbarkeit erschweren und nur wenige Parkmöglichkeiten bieten. So hat die Fachmarktagglomeration in der Spicher Straße wesentliche Funktionen der Nahversorgung und auch einer darüber hinausgehenden Versorgung des alten Sieglarer Zentrums übernommen. Stattdessen hat das innerstädtische Wohnen als Nachnutzung auf dem früheren Schirmhofgelände des Sieglarer Rathauses besondere Bedeutung erlangt.

Unter diesen Voraussetzungen sind die vorgenannten negativen städtebaulichen Auswirkungen für das Sieglarer Stadtteilzentrum in vollem Umfang zu befürchten. Auch kleinräumig betrachtet erweist sich gerade die aus Anlass der Planaufstellung zu prüfende Lage in der Larstraße 155 als äußerst problematisch. Die Larstraße stellt im Plangebiet einen weniger vitalen Straßenabschnitt dar, der von den 1a-Lagen abgesetzt einen ambivalenten Charakter einnimmt. Eine in Teilen vernachlässigte dörfliche Altbausubstanz vermischt sich hier mit Wohnungsneubauten und einem bäuerlichen Denkmalensemble. Durch die Eröffnung einer neuen Spielhalle ist zu befürchten, dass der noch nicht abgeschlossene Erneuerungsprozess in diesem Abschnitt erschwert wird, weil die Larstraße damit als Wohn- und Geschäftslage an Attraktivität verliert. Aber auch in der Kerpstraße mit ihrem überschaubaren Versorgungsangebot wäre durch die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten (Spielhallen) im Plangebiet ein Attraktivitätsverlust zu befürchten, der schnell zur Erosion des gesamten dünnen Geschäftsbesatzes führen könnte. Dies ist umso wahrscheinlicher, als außerhalb des Plangebietes in der Larstraße 101 (in 300 m Entfernung zur beantragten Spielhalle Larstraße 155) bschon eine Spielhalle existiert, die mit 14 Geldspielautomaten bereits die Schwelle zur Kerngebietstypik überschritten hat.

Marktdaten Einzelhandel in Troisdorf nach Stadtteilen *

	Umsatz in Mio. €	Nachfrage in Mio. €	Handels-zentralität	VKF in m^2	Umsatz in Mio. € LEH	Nachfrage in Mio. € LEH	Handels-Zentralität LEH	VKF in m^2 LEH
Troisdorf u. Troisdorf-West	157,6 145,6	107,4 84,4	147 129	38.745 35.440	48,3 43,8	43,8 43,6	110 102	8.875 8.100
Spich	47,9 45,3	66,8 67,6	72 67	14.898 16.485	18,5 17,1	27,3 25,8	68 66	3.155 3.375
Sieglar	18,1 19,4	47,2 48,6	38 40	3.810 4.235	5,9 8,1	19,3 18,5	31 44	1.160 1.635
Friedrich-Wilhelms-Hütte	20,6 21,2	38,2 38,4	54 55	5.289 5.660	15,4 17,3	15.6 14,6	99 118	3.604 3.990
Oberlar	9,4 10,7	31,6 31,9	30 34	1.755 1.695	4,6 5,6	12,9 12,2	36 46	985 1.035
Rotter See (einschließlich Fachmarktagglomeration Spicher Str.)	56,1 54,1	22,0 21,6	255 251	15.600 16.030	28,9 26,0	9,0 8,2	321 316	5.050 5.120
Bergheim / Müllekoven	11,1 18,1	38,4 41,9	29 43	2.500 4.245	5,0 12,0	15,7 16,0	32 75	945 2.505
Eschmar	Nachfragevolumen von 17,4 Mio. € zu gering für eigenen Nahversorgungsstandort							
Kriegsdorf	Nachfragevolumen von 15,1 Mio. € zu gering für eigenen Nahversorgungsstandort							
Altenrath	Nachfragevolumen von 12,9 Mio. € zu gering für eigenen Nahversorgungsstandort							

LEH: Lebensmitteleinzelhandel

* CIMA-Gutachten 2005 / 2010

Ziel der Planung ist es deshalb, im Plangebiet Baugebietstypen auszuweisen, die dem zentralen Versorgungsstandort Sieglar gute Möglichkeiten geben, die heutige Versorgungsfunktion aufrecht zu erhalten und wenn möglich zu verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, wird es nach dem erhobenen städtebaulichen Befund für erforderlich gehalten, im Plangebiet sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auszuschließen. Die vordergründig vielleicht positiv zu bewertende Vermeidung von zwischenzeitlichem Leerstand beim Zugriff von Spielhallen auf frei werdende Ladenlokale würde langfristig mit schwerwiegenden, kaum umkehrbaren städtebaulichen Nachteilen erkauft. Daher ist es gerechtfertigt, diese Nutzung auf andere Standorte in Troisdorf zu verweisen. Aufgrund der vorhandenen Spielhallendichte in Troisdorf bestehen darüber hinaus auch bereits heute ausreichende Möglichkeiten, vorhandene Spielstätten im Stadtgebiet aufzusuchen. Hier seien neben den vorhandenen Einrichtungen in der Innenstadt und in der Frankfurter Straße insbesondere die neuen Spielstätten im Gewerbegebiet Luxemburger Straße und im Gewerbegebiet Junkersring genannt. Auch ist die Larstraße selbst zwischen der Autobahnanschlussstelle an der A 59 und dem Beginn des zentralen Versorgungsbereiches im Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten als Toleranzzone eingestuft worden, sodass dort am Rande des Sieglarer Ortszentrums Spielhallen nicht ausgeschlossen sind.

Wettbüros sind eine neue Variante von Spielbetrieben mit ähnlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen und steigenden Ansiedlungszahlen. Daher sollen diese Betriebe als Vergnügungsstätten mit erfasst werden ebenso wie die anerkannter Maßen problematischen Anlagenarten der Nachtlokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swinger-Clubs. Das gilt auch für den Erotik-Fachhandel wie Sex-Shops mit und ohne Verbindung mit einem Sex-Kino. Die Stadt Troisdorf hat mit dem Ausschluss ähnlicher Anlagenarten in der Innenstadt von Troisdorf-Mitte seit mittlerweile 20 Jahren gute Erfahrungen gesammelt, die jetzt auf das Zentrum von Sieglar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 190, Blatt 1, übertragen werden sollen. Diese vorsorglichen Einschränkungen im Kerngebiet stellen die allgemeine Zweckbestimmung nicht in Frage, da es sich in Sieglar um ein atypisches kleines Gebiet handelt. Im unmittelbaren Anschluss an den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Sieglar verbleiben auch für Einzelhandelsbetriebe dieser Gattung Suchräume für Zulässigkeiten.

Ein weiteres Ziel der Planung besteht darin, neben der Art der Nutzung das Maß der Nutzung wie Geschossigkeiten und Bautiefen zu regeln. Die überbaubaren Flächen haben sich z. T. ohne durchgreifende Ordnung entwickelt. Aus der bestehenden Bebauung sollen Ordnungsmuster abgeleitet und festgeschrieben werden. Die Bebauungsdichte und die Höhe der Bebauung im Plangebiet soll im Verhältnis zum hochverdichteten Bereich der Banken im Sinne geeigneter städtebaulicher Abgrenzungen geregelt werden.

In der Larstraße und Rathausstraße war die heute z. T. denkmalgeschützte Bausubstanz zum Abriss vorgesehen, um die Straßen zu verbreitern. Im Wege der Flurbereinigung sind verbreiterte Straßenlandparzellen entstanden, die die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung teilweise unberücksichtigt lassen. Ziel der Planung ist hier, die Verkehrsfläche dem aktuellen denkmalrechtlichen Status anzupassen und auch die planungsrechtliche Grundlage für eine etwaige Rückübertragung derjenigen Flächen zu schaffen, die dauerhaft in privater Nutzung verbleiben sollen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Das gesamte Plangebiet von 3,2 ha würde bei einer unterstellten GRZ von 0,6 (Obergrenze für Mischgebiet nach § 17 Baunutzungsverordnung) und 1,0 (als Obergrenze für die geplanten Kerngebiete) mit 20.300 qm eine Grundfläche erreichen, die abzüglich Straßenfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt. Eingriffe durch den Bebauungsplan gelten gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als ausgeglichen.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf und der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Troisdorf-Eschmar. Konflikte zu den ausgeübten und festgesetzten Nutzungen sind nicht erkennbar.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist für das Grundstück Steinstraße 8a unter der Nr. 51080/224-0 ein Altstandort für eine von 1972 bis 1993 betriebene chemische Reinigung eingetragen. Eine Erstuntersuchung zeigte eine geringe LCKW-Belastung der Bodenluft. In einer ergänzenden Untersuchung der Raumluft im Jahre 2003 konnten keine Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde (Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises) teilte mit Schreiben vom 30.04.2013 mit, dass aufgrund dieser Ergebnisse eine Kennzeichnung des Grundstücks als Altstandort im Bebauungsplan entfallen kann und die Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfüllt sind.

Bei den Straßen im Plangebiet handelt es sich um reine Anliegerstraßen und bei der Larstraße um eine gering belastete Sammelstraße. Von allen Straßen gehen keine Emissionen aus, die besondere Schallschutzvorkehrungen erfordern.

Kulturgüter sind durch die Planung insofern betroffen, als es im Plangebiet Baudenkmale gibt. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die Baudenkmale, die auch nachrichtlich im Plan dargestellt sind.

Die Luftbildauswertung aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl vom Kampfmittelbeseitigungsdienste nicht übernommen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.

Da es sich um einen bestandsbezogenen Bebauungsplan handelt, bewegen sich bauliche Veränderungen im Rahmen einer üblichen Bestandsentwicklung (Bauliche Instandsetzung, Erweiterungen im Bestand, Ersatzbau oder Baulückenschließungen). Spezielle Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Gewährleistung des Artenschutzes sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes deshalb nicht erforderlich. Durch die Beachtung des allgemein gültigen Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31.September gem. § 39 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) wird ein Verlust von Brutstätten vermieden. Im Übrigen sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften bei jeder Baumaßnahme zu beachten.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Kerpstraße bestandsbezogen von Westen nach Osten allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet fest. Das Kerngebiet beschränkt sich auf den Komplex der VR-Bank Rhein-Sieg, der als Fremdkörper an eine sonst eher kleinteilige Nutzungsstruktur anschließt, sowie den Eckbereich Steinstraße, der zur Abrundung in das Kerngebiet einbezogen ist.

Die Larstraße und die Rathausstraße weisen eine kleinteilige Nutzungsstruktur auf und sind als Mischgebiet festgesetzt. Nutzungen, die in dem eng bebauten Ortskern auf Grund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Eigenart stören würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind ausgeschlossen. Entsprechend den Planungszielen sind Vergnügungsstätten jeder Art und Größe nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Als Einzelhandelsbetrieb ist die Anlagenart der Sex-Shops ausgeschlossen, um auch der abstrakten Gefahr einer Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen durch diese Nutzung im sensiblen Zentrumsbereich von Sieglar zu begegnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, da es sich um eine zentralörtliche Lage handelt, die eine höhere Verdichtung mit baulichen Anlagen rechtfertigt. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Zur Abrundung der vorhandenen viergeschossigen Bebauung ist nur der Eckbereich Kerpstraße / Steinstraße im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude der Kreissparkasse Köln vorgesehen. Dieser Bereich wird bereits von der gegenüberliegenden Bebauung gleicher Höhe geprägt. Die Steinstraße wird hier als bestandsbezogene Abgrenzung aufgenommen, wo Nutzung und bauliche Dichte wechseln. Die Ausweisung entspricht im Wesentlichen dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan S 95, Blatt 1 von 1973.

Die übrige im Bestand erfasste Bebauung entspricht straßenbegleitend zwei Vollgeschossen, rückwärtig überwiegend einem Vollgeschoss. Die neue Wohnbebauung an der Kerpstraße gegenüber dem Pastor-Böhm-Haus ist rechnerisch dreigeschossig, wirkt aber vom Erscheinungsbild zweigeschossig durch Einbindung des dritten Vollgeschosses in das Dachgeschoss. Um dieses einfügsame Bild planerisch zu sichern, setzt der Bebauungsplan hier Satteldächer mit festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen fest.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise ist situationsbezogen festgesetzt. Sie entspricht entlang der Kerpstraße in den höher ausnutzbaren Misch- und Kerngebieten der geschlossenen Bauweise ohne Grenzabstand, im Wohngebiet zu Steigerung des Wohnwertes der offenen Bauweise. Für die Mischgebiete an der Larstraße ist wiederum die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen fast ausnahmslos den baulichen Bestand, um diesen bauplanungsrechtlich abzusichern. Dazu ist es überwiegend erforderlich, die überbaubare Fläche zu gliedern in eine mehrgeschossige Bauzone am Blockrand und eine rückwärtige meist eingeschossige Bauzone. Diese Gliederung nimmt die tradierte Zonierung der teilweise noch vorhandenen historischen Bebauung auf, bei der das Wohnhaus als Haupthaus an der Straße stand und die rückwärtigen Nebengebäude der landwirtschaftlichen oder handwerklichen Nutzung dienten. Diese Gliederung hat sich im Laufe der weiteren baulichen Entwicklung verfestigt und ist als plangebietstypische Ausprägung berücksichtigt worden.

Neu ist eine Hinterlandbebauung nur hinter der denkmalgeschützten Hofanlage Larstraße 156 ausgewiesen, die als einziges Grundstück im Hinterland eine größere

unbebaute Fläche aufweist. Die überbaubare Fläche setzt außerhalb der Abgrenzung des empfohlenen Denkmalbereiches an und ist als einfügsame eingeschossige Bebauung festgesetzt, z. B. als Einfamilienhaus für den Eigenbedarf der Eigentümerfamilie.

Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sind als Einzelbaukörper festgesetzt, da diese Häuser in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen.

Die Stellung baulicher Anlagen wurde entsprechend den bestehenden Hauptfirstrichtungen festgesetzt, um die weitgehend einheitliche Dachausrichtung in den Straßen als gemeinsames Gestaltungsmerkmal zu erhalten.

5.3 Verkehr

5.3.1 Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Ortsdurchfahrt der Larstraße ist im klassifizierten Straßennetz noch als L 332 aufgeführt. Die Straßenbaulast der Landesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt seit dem 01.01.2014 wieder beim Landesbetrieb Straßenbau.

Die bestehenden Straßenparzellen wurden größtenteils im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt und haben eine Breite von 13 m in der Kerpstraße, rd. 20 m in der Christian-Esch-Straße und 8,50 m in der Steinstraße. Die Einmündung der Meindorfer Straße in die Larstraße ist im Plangebiet auf bis zu 20 m aufgeweitet und nimmt eine kleine Platzfläche sowie öffentliche Parkstände auf.

Abweichend von den Straßenlandparzellen sind differenzierte Festsetzungen getroffen worden in der Larstraße und in der Rathausstraße. Hier bestand in den 1950er Jahren die Absicht, die Straße durch Abbruch der Bebauung zu verbreitern. Diese Planungsvorstellungen fanden Eingang in ein Flurbereinigungsverfahren, in dem die Breite der Straßenlandparzelle in der Larstraße z. B. von gut 5 m Breite auf ca. 10 m aufgeweitet wurde. Der älteste bauliche Bestand, der z. T. später unter Denkmalschutz gestellt wurde, blieb dabei unberücksichtigt, sodass die Häuser teilweise auf der Straßenlandparzelle stehen und ein Nutzungsrecht bis zum Abriss haben. Durch die Unterschutzstellung als Baudenkmale und die weitgehende Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die Pastor-Böhm-Straße entspricht die seinerzeitige Arrondierung der Straßenlandparzelle teilweise nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Die Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan nimmt daher auf der Nordseite der Larstraße und im Einmündungsbereich der Rathausstraße die historischen Baufluchten dort wieder auf, wo ein unmittelbarer Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Bebauung besteht.

5.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 501 und 508 in der Pastor-Böhm-Straße (Haltestelle Rathausstraße) und von der Buslinie 506 in der Kerpstraße im 20- bzw. 30 Minuten-Takt bedient mit Verbindungen nach Siegburg bzw. Lohmar über den Busbahnhof und Bahnhof Troisdorf sowie über den S-Bahnhaltepunkt Spich nach Köln-Wahn.

5.4 Grün- u. Freiflächen

Als historischer Ortskern mit dichter Bebauung weist das Plangebiet außer den Verkehrsflächen keine öffentlichen Freiflächen auf. Die Christian-Esch-Straße und die Kerpstraße lassen von der Breite eine Gestaltung mit Straßenbäumen zu.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

In die Planzeichnung sind die in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragenen Baudenkmale nachrichtlich übernommen, um die Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege verständlich zu machen und beim Planvollzug sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für eine Denkmalbereichssatzung „Marktplatz Sieglar und Umgebung“ gemäß den §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz NW durch den Kulturausschusses am 21.06.2012 ist als Information ebenfalls in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

Im Plangebiet gelten teilweise die Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf und die Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Troisdorf-Eschmar, die nachrichtlich in ihren Abgrenzungen in den Plan aufgenommen sind. In den textlichen Festsetzungen wird auf die erlassenen Wasserschutzgebietsverordnungen und ihre Fundstellen hingewiesen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Baugebiet ist vorhanden und für ergänzende Bauvorhaben im Rahmen der Durchführung dieses Bebauungsplanes ausreichend dimensioniert.

5.7 Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan sind Vorschriften über die Dachform und Dachneigung aufgenommen, da diese Gestaltungsvorschriften in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Sie folgen städtebaulichen Gestaltungsabsichten, auch denen der städtebaulichen Denkmalpflege, und dienen der Erhaltung des in Teilen noch erhaltenen historischen Gebietscharakters, der von geneigten Dächern geprägt wird.

Der hoch verdichtete Bereich des Kerngebietes ist durch Staffelgeschosse und flachgeneigte Dächer geprägt. Hier wird daher keine Dachform festgesetzt. Für die rückwärtige, von öffentlichen Flächen nicht einsehbare Bebauung ist ebenfalls keine Dachform festgesetzt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

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.

8 Anlage

- Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf - Abschlussbericht, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln Juni 2010

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 3
3 Ziel und Zweck der Planung 3
3.1 Anlass der Planung 3
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 7
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 7
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 7
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 9
5.3 Verkehr 10
5.4 Grün- u. Freiflächen 11
5.6 Ver- und Entsorgung 11
5.7 Gestaltungsvorschriften 11
6 Verwirklichungsmaßnahmen 11
7 Kosten und Finanzierung 11
8 Anlage 12