STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 9, 12.Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
Bereich Kettelerstraße, Graf-Galen-Straße

Ergänzung der Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren

Satzung, Stand: 04.03.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan S 9, 12.Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Kettelerstraße, Graf-Galen-Straße

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan S 9, 12. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Sieglar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 1,24 ha große Fläche und wird durch die Kettelerstraße sowie durch die Graf-Galen-Straße erschlossen, die auch die westliche bzw. südliche Plangebietsgrenze darstellen. Gegenüber dem Plangebiet an der Kettelerstraße liegt das Schulgelände der städtischen Don-Bosco- Förderschule und der Gemeinschaftsgrundschule Kettelerstraße. Auf den weiteren angrenzenden Flächen befindet sich Wohnbebauung. Im Osten und Nordosten grenzt das Plangebiet an die rückwärtigen Flächen des Baublocks in der Spicher Straße bzw. Kettelerstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Planes. Die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft unterhält in unmittelbarer Nähe an der Spicher Straße ihren Betriebshof.

Das Gebiet ist durch einheitliche zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern geprägt, die in den 60er Jahren errichtet wurden. Im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf sind die Bestandsgebäude in der Graf-Galen-Straße 2-12 sowie in der Kettelerstraße 6-16 als erhaltenswerter Siedlungsbereich gekennzeichnet. Entlang der Kettelerstraße orientieren sich die Gebäude zur Straße. Im Bereich der Graf-Galen-Straße wird dagegen die Zeilenbebauung durch Fußwege erschlossen. Die Freiräume zwischen den Bauten weisen durchgrünte Strukturen auf und sind weitgehend frei von Nebenanlagen. Lediglich an der Graf-Galen-Straße und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurden 3 Gruppen von jeweils 5 Garagen errichtet.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans S 9, 12. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S 9, 12. Änderung eine Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Zurzeit gilt für den Aufstellungsbereich der Durchführungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sieglar, rechtskräftig seit dem 27.04.1962, der als Bebauungsplans S 9, Blatt 2 übergeleitet worden ist.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Troisdorf ist das Wohnraumangebot im öffentlich geförderten Wohnungsangebot für kinderreiche Familien nicht zufriedenstellend, sodass eine Vielzahl von Familien unzureichend untergebracht ist und keine angemessene Wohnung findet. Aus diesem Grund wurde durch die Verwaltung ein abgestimmtes Gesamtkonzept zur Wohnraumversorgung von kinderreichen Familien erarbeitet. Dabei wurden verschiedene potentielle Standorte mit dem Ziel einer dezentralen Unterbringung der Familien innerhalb des Stadtgebiets geprüft. Bei der Bewertung war neben der Flächenverfügbarkeit die Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) ein wesentliches Kriterium.

Seit 1982 werden in Troisdorf für die genannte Zielgruppe öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser errichtet. Diese Förderung zeigt positive Ergebnisse im Vergleich zur Unterbringung großer Familien in Mietwohnungen, die in ausreichender Größe nach wie vor in unzureichender Anzahl von der Wohnungswirtschaft im geschosswohnungsbau errichtet werden.

Gemäß dem Konzept sollen an mehreren Standorten im Stadtgebiet dezentral in Mieteinfamilienhäusern kleinere Hausgruppen errichtet werden. Zurzeit bestehen in den 5 Stadtteilen Troisdorf- West, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Spich, Oberlar und Rotter See zusammen 41 Mieteinfamilienhäuser. Davon wurde rd. die Hälfte von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Troisdorf gebaut, die übrigen Objekte von privaten Trägern. Berechtigt zum Einzug in diese Häuser sollen Familien mit mindestens vier Kindern sein, bei denen ebenfalls die finanziellen Rahmenbedingungen für einen Wohnberechtigungsschein vorliegen. Der Bau und Betrieb der Häuser soll durch geeignete Träger erfolgen, die Erfahrungen mit der Vermietung und Betreuung dieser Zielgruppen haben. Als künftiger Partner zur Realisierung des Projektes ist die die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH (GWG Rhein-Sieg) vorgesehen.

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG (GWG Troisdorf), alleinige Eigentümerin im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans S 9, 12. Änderung, ist bereit, Grundstücksteile aus der bestehenden Wohnanlage an die GWG Rhein-Sieg zu veräußern zum Zwecke der Errichtung von Mieteinfamilienhäusern im Wege der Nachverdichtung der Siedlung.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nach Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung“ können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der

Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs.3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes S 9, 12. Änderung dient der Nachverdichtung und wird daher gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die GWG unterstützt die Stadt bei der Wohnraumversorgung kinderreicher Familien, sodass die Genossenschaft zu diesem Zweck plant, eine Fläche von rund 1.800 qm an die GWG Rhein-Sieg zum Zweck der Errichtung von acht Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien zu veräußern. Das herauszuteilende Grundstück umfasst 5 nicht notwendige Garageneinstellplätze, die überplant werden sollen. Die Garagen werden an der Graf-Galen-Straße ersetzt. Die bestehende Einfahrt zu den Garagen an der Kettelerstraße soll weiter genutzt werden.

Der Bebauungsplan S 9, 12. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung schaffen. Zugleich soll die Bestandsbebauung in ihrer Grundstruktur mit den dazwischen liegenden Freiräumen durch bauköperbezogene Festsetzungen gesichert werden.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Der Bebauungsplan S 9,12. Änderung wird gem. § 13 a BauGB in beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer formellen Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Das Anwenden der Eingriffsregelung entfällt. Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan beschrieben. (Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst nur ca. 12.360 qm mit einem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Sofern der gesamte Geltungsbereich der Änderung mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt würde wäre maximal eine Grundfläche von weniger als 5.000 qm realisierbar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer gesonderten Umweltprüfung und einem Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Umweltauswirkungen der Planung im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch als integraler Bestandteil der Planung wie andere Belange zu prüfen.

4.1 Biotope

Das Planungsgebiet ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung, Garagenhöfe und private Grünflächen geprägt.

Es handelt sich dabei um zweigeschossige Mehrfamilienhäuser einer Wohnungsgenossenschaft. Die großzügigen Grünflächen sind weitgehend als Rasen mit Einzelbäumen ausgestaltet und werden intensiv gepflegt. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliger Kinderspielplatz, der heute nur noch an der Sandfläche erkennbar ist. Dieser Bereich ist von Baum- und Strauchgruppen umgeben. Dabei dominieren die Baumarten Rotbuche, Feldahorn, Rotdorn und Schwedische Mehlbeere. Es kommen aber auch jeweils eine Eiche, eine Linde und eine Birke sowie vereinzelte Eiben und Goldregen vor. Einzelne Gehölze weisen Stammumfänge bis 2m Umfang auf.

Die betroffenen Grünflächen sind dem Biotoptyp Garten mit größerem Gehölzbestand, die übrigen Flächen des Plangebietes Garten mit geringem Gehölzbestand zuzuordnen. Im Westen grenzt an das Plangebiet die Kettelerstraße mit der Grundschule Sieglar, im Norden zweigeschossige Doppelhäuser entlang der Kettelerstraße, einschließlich der zugehörigen Gärten. Im Nordosten befindet sich außerdem ein rd. 1500 qm großer Firmenparkplatz. Im Osten wird das Plangebiet von weiteren Mehrfamilienhäusern und zugehörigen Gärten sowie Garagenhöfen begrenzt. Im Süden schließen entlang der Graf-Galen-Straße Reihenhäuser mit Hausgärten an.

Natürliche Gewässer sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung (300m) vorhanden.

Der Verlust des vorhandenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes unvermeidlich. Ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13 a Bau GB nicht erforderlich. Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung bleiben davon unberührt.

4.2 FFH-Verträglichkeit

Die kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet Siegmündung beträgt rd. 1300 m. Aufgrund der Entfernung (>300 m) und der Art des Vorhabens entfällt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

4.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan S 9, 12. Änd. wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richt-linien 92/43EWG (FFH-RL) und 20097147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren, in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010 durchgeführt (Anlage 1).

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt dabei auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Artenliste der „planungsrelevanten Arten“ für das Messtischblatt 5108, Köln-Porz und einer eigenen Begehung am 14. März 2014. Ein Abgleich mit dem LINFOS-Fundortkataster sowie dem Biotopkataster erfolgte ebenfalls. Die Vorprüfung schließt mit folgendem Ergebnis ab:

„In der betroffenen Fläche befinden sich markante Baumgruppen, unter anderem mit Rotbuchen und Feldahorn. Die Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden. Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissver-

bot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschuss der Bau-tätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Durch die Festsetzung von Einzelbäumen und einer Baumgruppe am nordöstlichen Plangebietsrand wird der Verlust von Lebensräumen gemindert.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungs-planes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind."

4.4 Bodenschutz

Der Boden des Plangebietes ist als Parabraunerde, stellenweise Braunerde, z.T. pseudovergleyt, aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse angegeben, wie für große Teile der Niederterrasse des Rheins ebenso. Es handelt sich dabei um einen sandigen Lehmboden mit mittlerem bis hohem Ertrag. Im Informationssystem Bodenkarte (Geologischer Dienst NRW 2004) wird dem Boden die Schutzwürdigkeitsstufe 1 aufgrund der Fruchtbarkeit angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse durch die seit langem andauernde Überbauung, bzw. Grünflächennutzung verändert sind. Aufgrund der Kleinräumigkeit ist die Nutzung für die Landwirtschaft heute nicht mehr gegeben.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan S 9, 12. Änderung wird als Art der Nutzung bestandsorientiert allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4(BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. § BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (das sind Hotels, nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen bis hin zu Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entsprechen nicht dem vorherrschenden fast reinen Wohnsiedlungscharakter. Damit werden die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes S 9, Blatt 2 unverändert übernommen.

Um die Ziele der Planung dauerhaft zu sichern, wird festgesetzt, dass auf der neu ausgewiesenen Baufläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 nur Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf errichtete werden dürfen. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Wohngebäude zulässig, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Wohngebäude zulässig ist, deren Wohnungen mindestens 5 Zimmer haben, von denen 3 Zimmer den Vorschriften für Kinderzimmer im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen müssen. Je nach Größe und Belegung der Zimmer werden damit je Haushalt zielgruppengerecht Wohnungsmöglichkeiten für 3 bis 6 Kinder geschaffen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die Gebäudehöhen der Neubebauung werden als absolute First- und Traufhöhen festgesetzt, die sich auf die Normalhöhen Null (NHN) beziehen. Für den künftigen Neubau wird eine max. Trauf-

höhe von 63,10 m NHN und eine max. Firsthöhe von 68,70 m NHN festgesetzt. Die im Bebauungsplan ermöglichte Firsthöhe für den Neubau liegt ca. 2 m über den Gebäudehöhen der Bestandsgebäude, um einen Ausbau des Dachgeschosses für die ausreichende Schaffung von Wohnfläche zuzulassen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind baukörperbezogen festgesetzt und fassen die einzelnen Gebäudezeilen der Baukörper. Damit wird die schützenswerte Siedlungsstruktur gesichert. Die Neubebauung bildet zwei Einzelbauflächen, um die ergänzende Bebauung aufzulockern und den Eingriff in die Baustruktur zu verringern. Die Bautiefen sind einheitlich auf 14 m festgesetzt, die teilweise bereits von der bestehenden Bebauung durch Treppenhausvorsprünge und Balkone auch ausgeschöpft werden.

5.3 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Es werden im Bebauungsplan S 9, 12. Änderung gesondert Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um deren Vereinbarkeit mit dem Siedlungscharakter und dem Erhalt der Grünflächen sicherzustellen. Der bestehende Garagenhof im rückwärtigen Bereich wird überplant und durch eine dritte Garagen- / Stellplatzanlage an der Graf-Galen-Straße ersetzt.

Für 8 Mieteinfamilienhäuser sind 8 Stellplätze und insgesamt 2 Besucherstellplätze vorgesehen. Sie werden als Gemeinschaftsstellplätze im Bereich des vorderen Baufensters für die ersten 4 Mieteinfamilienhäuser festgesetzt, um dahinter unnötige Versiegelungen von Flächen und Störungen durch Kraftfahrzeuge zu vermeiden.

Festsetzungen über Nebenanlagen sind nicht getroffen, da genug Freiflächen für eine störungsfreie Unterbringung zur Verfügung steht.

5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 2, in dem die Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien errichtet werden sollen, soll privatrechtlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert werden. Der Bebauungsplan weist entsprechend zu belastende Flächen aus. Die mit Fahrrechten zu belastende Fläche ist zum Befahren mit Pkw dimensioniert. Im Ausnahmefall kann sie von einem Lkw befahren werden, der allerdings ohne Wendemöglichkeit zurückstoßen muss (z. B. Möbelwagen).

Auf einem Teilstück der Fläche wird eine Mittelspannungs-Strom-Leitung nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Sie verläuft im weiteren Verlauf neben dem geplanten Weg im Bereich der zu erhaltenden Bepflanzung.

5.5 Immissionsschutz

Der nächstgelegene Immissionspunkt der Neubebauung im WA 2-Gebiet liegt etwa 50 m entfernt vom Betriebshof Sieglar der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG). Auf dem Gelände befindet sich ein Busdepot, das täglich von ca. 130 Buseinfahrten angefahren wird mit zwei Werkstatt- und Servicehallen für Linienbusse (auch für eine Lokomotive der Kleinbahn-Strecke Troisdorf-Niederkassel/Lülsdorf) sowie einer Tank- und Waschhalle. Weiterhin sind Außenabstellplätze für Busse und Mitarbeiterparkplätze Ge-

räuschquellen. Ein tagsüber genutzter Mitarbeiterparkplatz mit 57 Stellplätzen liegt direkt angrenzend an das WA 2-Gebiet.

Um mögliche Immissionskonflikte auszuschließen, hat die Stadt Troisdorf das der Bebauungsplanbegründung beigefügte schalltechnische Prognosegutachten vom 10.11.2014 durch die Ingenieure Graner und Partner, Bergisch Gladbach, anfertigen lassen (**Anlage 2**). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Abstände die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) an den berechneten nächstgelegenen Immissionspunkten im geplanten WA 2-Gebiet eingehalten werden. Die Nachverdichtung mit Wohngebäuden an diesem Standort steht somit im Einklang mit den Immissionsvorschriften, sodass die Planung keinen Immissionskonflikt auslöst.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver-und Entsorgung im Bestand ist gewährleistet. Für das Neubaugebiet wird die Einmündung an der privaten Zuwegung und der Kettelerstraße vergrößert, um einen Abfallsammelplatz an einer für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße zu schaffen. Der Standort ist als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt mit einem entsprechenden Symbol für die Zweckbestimmung.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden, ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen zu versickern. Da das Gebiet des Bebauungsplans S 9, 12.Änderung im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Köln-Zündorf liegt, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch das als **Anlage 1** der Begründung beigefügte Versickerungsgutachten untersucht worden und kommt zu dem Ergebnis, dass ab einer Tiefe von 2,20 m unter Gelände eine gute Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Die Deckschicht ist durch versickerungsfähiges Bodenmaterial auszutauschen. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Zündorf für die Wasserschutzzone III B sind zu beachten. Entsprechende Hinweise sind nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einleitung auch des Niederschlagswassers in den Kanal vorliegen, kann die Einleitung nur nach einer Ertüchtigung des Kanalsystems im Bereich Don-Bosco-Straße / Kettelerstraße erfolgen. Darauf wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen und die Notwendigkeit, das Bauvorhaben in diesem Fall mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf zeitlich abzustimmen.

5.7 Erhaltung von Baumgruppen und Einzelbäumen

Einzelbäume und schützenswerte Baumgruppen, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen, sind im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme eingemessen worden. Soweit den Bäumen besonderer Vorrang eingeräumt wird, ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Soweit mit der geplanten Bebauung vereinbar, sind zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Der Verlust des übrigen Baumbestandes wird zugunsten der Bebauungsmöglichkeit im Innenbereich im Anschluss an eine bestehende Siedlung in Kauf genommen. Die unter die

Baumschutzsatzung fallenden Bäume müssen satzungsgemäß im Zuge der Baudurchführung ersetzt werden

5.8 Gestaltungsvorschriften

Die in den 1960er Jahren errichtete Wohnanlage ist durch eine homogene Gebäudestruktur geprägt und ist im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als erhaltenswerter Siedlungsbereich dargestellt. Die bestehende zeittypische flache Dachneigung von 30° bis 35° wird im Bestand festgeschrieben. Durch eine abweichende, höhere Dachneigung werden die ergänzenden Baukörper bewusst als hinzugefügtes Element gekennzeichnet, die auch von der Nutzung ein ausgebautes Dachgeschoss benötigen, das sich in den bestehenden Gebäudequerschnitten nicht unterbringen lässt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da es sich in großen Teilen um eine Überplanung eines Bestandsgebiets handelt. Zur Realisierung der Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien besteht die Absicht der GWG Troisdorf, die Fläche an die GWG Rhein-Sieg zu veräußern, die bereit und in der Lage ist, die Mieteinfamilienhäuser zu bauen und in ihrem Bestand zu verwalten.

7 Kosten und Finanzierung

Mit Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

- Gutachten: „Bodenuntersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände des Bebauungsplanes Ketteler Straße / Graf-Galen-Straße, Flur 7, Flurstück 366, Gemarkung Sieglar in 53844 Troisdorf, Geomin GmbH, Gesellschaft für Umweltgeologie, Mai 2014 **(Anlage 1)**
- Schalltechnisches Prognosegutachten-Betriebsparkplatz der RSVG in Troisdorf: „Untersuchung der Geräuschemissionen durch Pkw-Verkehr auf dem RSVG-Parkplatz in Bezug auf das Bebauungsplangebiet S 9, 12.Änderung in Troisdorf“, Graner u. Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, 10.11.2014 **(Anlage 2)**

Troisdorf, ...

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus Werner Jablonski
Bürgermeister