Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Sp 6, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Adenauerstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, Hauptstraße, Hans-Willy-Mertens-Straße, Freiheitsstraße, Auf der Bitz

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 2 erfasst einen großen Teil des historischen Ortskerns und des Versorgungszentrums des Stadtteils Spich, der nach der Kernstadt Troisdorf-Mitte mit ca. 12.900 Einwohnern den zweitgrößten Troisdorfer Stadtteil darstellt. Der Ortskern wird von der Hauptstraße durchzogen, die als Bundesstraße B 8 klassifiziert ist

Der Plangeltungsbereich umfasst den wesentlichen Teil der Geschäftszone des Ortskernes beiderseits der Hauptstraße mit der rückwärtigen Platzanlage an der Hans-Willy-Mertens-Straße, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient. In den Erdgeschossen überwiegend Ladenlokale untergebracht, die Obergeschosse sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Geschossigkeit liegt zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Es herrschen dunkle Satteldächer vor.

Zwischen Hans-Willy-Mertens-Straße und Freiheitsstraße wurde in den 1980er Jahren damit begonnen, die zentralen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil auszubauen und diese Funktion auch mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung im städtebaulichen Erscheinungsbild zu verdeutlichen. Den Kern des Geschäftszentrums bildet ein seit 1976 dort ansässiger Lebensmittelmarkt (Edeka) mit heute 1.200 qm Verkaufsfläche. Er wird ergänzt durch einen gegenüber liegenden Drogerie-Discountmarkt (Schlecker) und durch einen ca. 120 m weiter nördlich an der Hauptstraße gelegenen kleineren Lebensmittel-Discountmarkt (Norma), deren Verkaufsflächen die Grenze der Großflächigkeit erheblich unterschreiten. Insgesamt sind im Plangebiet für das 2006 erstellte Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptkonzept der Stadt Troisdorf 7 weitere Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen zwischen 30 und 300 qm erhoben worden. Die Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude im zentralen Versorgungsbereich wird ferner von Gastronomiebetrieben geprägt, die sich hier mit ebenfalls 7 Betrieben konzentrieren. Davon war bis vor kurzem ein Betrieb ein Dart-Cafe (Hauptstraße 117). Weitere zentrale Versorgungsdienstleistungsangebote und Handwerksbetriebe (Sparkassenfiliale, Sonnenstudio, Frisör etc.) sowie freie Berufe (Ärzte, Tierärzte, Steuerberater) runden das Bild des Geschäftsgeschehens ab.

In das Plangebiet einbezogen sind die südwestlich der Hauptstraße gelegenen beiden Baublöcke, die durch die Niederkasseler Straße und Kochenholzstraße gebildet werden (Block A) bzw. durch die Kochenholzstraße, Adenauerstraße und der Straße „Auf der Bitz“ (Block E). Dadurch füllt das Plangebiet lückenlos ein zz. planfreies Gebiet im Zentrum von Spich aus. Die Blockseiten an diesen Straßen werden überwiegend oder ganz durch Wohnnutzung geprägt, sind größtenteils zweigeschossig und ebenfall von dunklen Satteldächern geprägt.

Die Bebauung im Plangebiet ist in nicht unerheblichem Umfang historisch und Zeugen einer 200jährigen Ortsgeschichte. Davon weisen zwei Objekte als eingetragene Baudenkmale (Hauptstr. 123, 125) eine besondere Bedeutung auf. Darüber hinaus bewertet der Entwurf des Denkmalpflegeplanes der Stadt Troisdorf (Stand 2009) weitere vier Häuser auf der Südwestseite der Hauptstraße (Nr. 111, 115, 121 und 133) als erhaltenswert. Die gesamte Südwestseite der Hauptstraße wird im Entwurf des Denkmalpflegeplanes in ihrem heutigen Erscheinungsbild als erhaltenswert eingestuft. Daher wird eine behutsame Höhenentwicklung ebenso gefordert wie Einschränkungen hinsichtlich der Materialwahl und Festsetzungen zur Gestaltung der Erdgeschosszone.

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

Der Flächennutzungsplan stellt fast das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar, die Bebauung an der Adenauerstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesen nicht parzellenscharfen Darstellungen entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes besteht derzeit kein Bebauungsplan. Lediglich der Bereich zwischen Hans-Willy-Mertenstraße und Freiheitsstraße wird durch den Bebauungsplan Sp 6, 5. Änderung, rechtskräftig seit dem 12.02.1982, abgedeckt, der dort an der Hauptstraße Kerngebiet ausweist.

An das Plangebiet grenzt nordwestlich der Bebauungsplan Sp 143, Blatt 1 vom 19.08.1998 an, im südlichen Bereich teilweise der Bebauungsplan Sp 43 vom 14.09.1968 und nordöstlich der Restbereich des Bebauungsplan Sp 6, 5. Änderung.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Ende 2006 beantrage Umnutzung eines Gastronomiebetriebes in eine Spielhalle, die vor dem Hintergrund von Leerständen in 5 Ladenlokalen im zentralen Versorgungsbereich in Spich (Erhebung zum Einzelhandels- und Zentrenkon-

zept 2006) die Gefahr eines Trading-Down-Effekts befürchten ließ. Auf der fachlichen Grundlage des „Konzeptes zur Steuerung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, erarbeitet 1998 vom Büro Stadtplanung Dr. Jansen, Köln, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst und die beantragte Nutzungsänderung zurückgestellt, um die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens und womöglich nachfolgender ähnlicher Vorhaben zu prüfen und ggf. steuernd einzugreifen.

Um den aktuellen Verhältnissen gerecht zu werden, wurde vom Stadtentwicklungsausschuss nachfolgend die Fortschreibung des Konzeptes von 1998 zur Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen, deren Ergebnisse der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des am 18.06.2009 im Ausschuss beratenen Zwischenberichtes zugrunde gelegt wurden. Mit der Fortschreibung des Konzeptes konnte wieder das Büro Dr. Jansen beauftragt werden, sodass eine Kontinuität in der gutachterlichen Beratung gegeben ist.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten stützte sich im Steuerungskonzept von 1998 auf eine Nutzungskonkurrenz zum Einzelhandel, der in Teilen verdrängt und beeinträchtigt und so insgesamt geschwächt werden könnte. Auch wurde aus gutachterlicher Sicht des Büros ein erhebliches Konfliktpotenzial zur überwiegenden Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie zu kirchlichen und sozialen Nutzungen im Ortskern gesehen. Das Konzept hatte bisher keinen Niederschlag in einer rechtsverbindlichen Bauleitplanung gefunden, da kein Planungserfordernis bestand. Im Ortskern von Spich existieren noch keine Spielhallen.

Aufgrund der Zurückstellung des Antrages auf Umwandlung eines Ladenlokals in eine Spielhalle und einer Erholung der wirtschaftlichen Entwicklung seit Ende 2006 konnte während der Planaufstellung eine Stabilisierung der Geschäftsnutzung, insbesondere auch des Einzelhandels, verzeichnet werden. Da dauerhaft nicht von einer anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen ist, wie sich in der aktuellen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise zeigt, ist es das Ziel der Planung, die Vitalität der gewachsenen Versorgungszentren in den Stadtteilen zu erhalten und zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig zu sichern, um hier den Einzelhandel zu konzentrieren. Dadurch kann eine verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden, Verkehr vermieden und die Umwelt entlastet werden. Nutzungen, die diese Aufgabe der Ortszentren beeinträchtigen oder gar gefährden, sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Eine besonders starke Nutzungskonkurrenz geht nach wie vor von Vergnügungsstätten und hier insbesondere von Spielhallen aus. Das hat auch die Fortschreibung 2009 des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten gezeigt. Spielhallen sollen nach dem neuen Konzept auf weniger empfindliche Standorte verwiesen werden. Die Stadt Troisdorf ist im landesweiten Vergleich mit Geldspielgeräten in Spielhallen sehr gut versorgt, sodass es bereits heute ausreichende Möglichkeiten gibt, diese Nutzung an anderen Standorten im Stadtgebiet aufzusuchen. Wettbüros sind eine neue Variante von Spielbetrieben mit ähnlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen, gegen die zukünftig ordnungsrechtlich wahrscheinlich nicht mehr wie bisher eingeschritten werden kann. Daher besteht auch hier für die Zukunft ein Regelungsbedarf, der unter die Vergnü-

gungsstätten fällt. Um einen Trading-Down-Effekt für das Zentrum in Spich bereits im Ansatz auszuschließen, liegen auch besondere städtebauliche Gründe vor, um die anerkannter Maßen problematischen Anlagenarten Nachtlokale, Peep-Shows, Sex-Kinos und Swinger-Clubs, die im Wesentlichen den Begriff der Vergnügungsstätten umfassen, planungsrechtlich auszuschließen Das gilt auch für Sex-Shops mit und ohne Verbindung mit einem Sex-Kino. Die Stadt Troisdorf hat mit dem Ausschluss ähnlicher Anlagenarten in der Innenstadt von Troisdorf seit mittlerweile 20 Jahren gute Erfahrungen gesammelt, die jetzt auf das Zentrum von Spich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 2 übertragen werden. Die Einschränkungen im MK-Gebiet stellen die allgemeine Zweckbestimmung nicht in Frage, da es sich um ein atypisches kleines Gebiet handelt. Im erweiterten Zentrumsbereich des Stadtteils Spich bleiben Einzelhandelsbetriebe dieser Gattung zulässig, sodass es sich auch um keine übermäßige Festsetzung handelt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bebauungsplan wird ausführlich in der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteilzentrum von Spich dargestellt, die als **Anlage 1** dieser Begründung beigefügt ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch das Ziel verfolgt, neben der Art der Nutzung das Maß der Nutzung, Geschossigkeit, Bautiefen und Dachform so zu regeln, dass einerseits eine nutzungsadäquate bauliche Entwicklung möglich ist, andererseits aber die im Denkmalpflegeplan (Entwurf 2009) hervorgehobenen Aspekte einer positiven städtebaulichen Denkmalpflege Beachtung finden.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Gegenwärtig werden von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) ca. 10.000 qm Grundstücksfläche überdeckt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt ca. 15.000 qm (Bestand und Planung). Da im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt wird, erreicht die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt. Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Anhörung am 28.04.2009 und anschließenden 14tägigen Planaushang bis 13.05.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichtet.

Tabelle: Überschlägige Ermittlung der Grundfläche Sp 6, Blatt 2:

Baugebiet (Nettobauland)	Fläche	GRZ	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Baublock A (Mischgebiet)	4.148 m²	0,6	2.512,8 m²
Baublock B (Mischgebiet)	4.139 m²	0,6	2.483,4 m²
Baublock E/2 (Mischgebiet)	ca. 5.780 m²	0.6	3.468,0 m²
Baublock D (Mischgebiet)	1.697 m²	0,6	1.018,2 m²
Baublock C (Kerngebiet)	3.310 m²	1,0	3.310,0 m²
Baublock E/2 (Allg. Wohngebiet)	ca. 5.780 m²	0,4	2.312,0 m²
Gesamt	**24.854 m²**		**15.080,4 m²**

Als bestandsbezogener Bebauungsplan trifft der Bebauungsplan nur Festsetzungen in einem nach § 34 BauGB einfügsamen Rahmen, sodass gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt.

Besondere Biotoptypen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Habitate bekannt, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären.

Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf. Im Bebauungspan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

An der Ecke Hauptstraße / Hans-Willy-Mertens-Straße befindet sich eine im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführte Hinweisfläche ohne Nummer, die gemäß Auswertung von Luftbildern aus dem Jahre 1956 vor ihrer Bebauung mit derzeit unbekanntem Material in größerem Umfange verfüllt worden ist. Eine orientierende Untersuchung erfolgte auf den Grundstücken Hauptstraße 150 u. 156, für die eine Betretungserlaubnis erlangt werden konnte. Die Flächen dort sind nur mit einem 0,8 m starken Auffüllungshorizont überdeckt, bestehend aus umgelagertem Boden und Bodenaushub mit geringen Anteilen an Beton, Ziegelbruch, Schlacken und teilweise Bimsstein. Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit ist nicht zu erwarten. Die ermittelten Schadstoffgehalte liegen weit unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete nach Bundes-Bodenschutzgesetz. Eine Gefährdung des Grundwassers ist ebenfalls nicht zu erwarten. Einzelheiten sind dem als **Anlage 2** beigefügten Gutachten des Umweltgeologen J. Virus, Bergisch-Gladbach, vom 20.10.2009 zu entnehmen.

Von der Hauptstraße als Bundesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Während die Feinstaubproblematik nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung gelöst werden kann, sind im Plan gegen den Verkehrslärm bauliche Vorkehrungen vorgesehen.

Kulturgüter sind durch die Planung insofern betroffen, als es im Plangebiet die erwähnten Baudenkmale gibt, die der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen berücksichtigt und die nachrichtlich im Plan dargestellt sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine Luftbildauswertung war nur teilweise möglich, sodass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird daher vom Kampfmittebeseitigungsdienst in Abstimmung mit dem Bauherrn eine auf das individuelle Bauvorhaben bezogene geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Flächen empfohlen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Hauptstraße und zwischen Hans-Willy-Mertens-Straße und Freiheitsstraße bestandsbezogen Mischgebiete fest, die durch eine Ge-

schäftsnutzung in den Erdgeschossen geprägt sind. Auf eine geschossweise Gliederung wird im Sinne planerischer Zurückhaltung verzichtet, da keine Regelungserfordernis besteht. Nutzungen, die den Funktionszusammenhang höherwertiger Handelsnutzungen im Versorgungszentrum von Spich auf Grund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Eigenart stören würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sind ausgeschlossen. Entsprechend den Planungszielen sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in der Regel und auch als Ausnahme nicht zulässig. Als Einzelhandelsbetrieb ist die Anlagenart der Sex-Shops ausgeschlossen, um auch der abstrakten Gefahr einer Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen im sensiblen Zentrumsbereich von Spich zu begegnen.

Für den Gebäudekomplex Hauptsraße 138 -144 ist die Festsetzung als Kerngebiet aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 6, 5. Änderung übernommen worden, um den hier untergebrachten großflächigen Lebensmittel-Frischemarkt planungsrechtlich weiterhin abzusichern und die hohe Grundstücksausnutzung zu berücksichtigen. Hier sind ebenfalls Nutzungsausschlüsse für störende Nutzungen getroffen worden, insbesondere auch für Vergnügungsstätten. Die besonderen Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet liegen in seiner geringen Größe, die es für konkurrierende Nutzungen besonders empfindlich macht. Ein Nebeneinander beider Nutzungen würde die Entfaltung und Entwicklung der Einzelhandelsfunktion behindern. In dem kleinen Kerngebiet an der Hauptstraße liegt der einzige großflächige Einzelhandelsbetrieb im Ortskern, dessen Funktion im Gebiet und in seinem Umfeld zur Sicherung und Stärkung des Ortszentrums voll erhalten bleiben soll.

In der Adenauerstraße wurde der nutzungsmäßige Bestand aufgegriffen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 zentralörtliche Lage handelt, die eine höhere Verdichtung mit baulichen Anlagen rechtfertigt. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet. In der Hauptstraße ist keine durchgängige Geschossigkeit feststellbar. Vielmehr schwankt diese – von dem bis zu fünfgeschossig festgesetzten Kerngebiet abgesehen – im Allgemeinen zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Auch im weiteren Straßenverlauf ist diese Geschossigkeit im Wechsel vorzufinden, wobei typischer Weise die älteren, z. T. gründerzeitlichen Gebäude zwei Geschosse aufweisen und die neueren drei Geschosse. Da die Altbauten oft mit größeren Geschosshöhen errichtet worden sind, entspricht der Höhenversatz öfter keinem ganzen Geschoss. Durch eine auf eine vertretbare Mindesthöhe reduzierte Dreigeschossigkeit lassen sich so harte Brüche, die dem Erscheinungsbild der Straße abträglich sind, vermeiden. Die Bebauungsplanfestsetzungen zur Höhe greifen dieses Prinzip insbesondere für die südwestliche Straßenseite auf, wo noch viele zweigeschossige Gebäude vorhanden sind.

Um auch den Belangen der städtebaulichen Denkmalpflege Rechnung zu tragen, basieren die Höhenfestsetzungen auf der gestalterischen Vorgabe von Satteldächern und modifizierten Satteldächern (so genannten Sargdächern) für die Hauptbaukörper, deren Trauf- und Firsthöhe in Abhängigkeit von den vorhandenen Höhen und Dachneigungen festgesetzt sind. Die absolute Gebäudehöhe gilt einheitlich gleichermaßen für die zwei- und dreigeschossige Bebauung, um die Höhenversprünge im Straßenbild zu reduzie-

ren. Der Höhenausgleich erfolgt im Dachgeschoss durch die Dachform- und Dachneigung. In dieser Art der Festsetzungen und in den Höhen orientiert sich der Bebauungsplan an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Sp 143, Blatt 1 vom 19.08.1998, die hinsichtlich der Einfügsamkeit der Baumassen einen bewährten Kompromiss darstellen. Für den gesamten alten Ortskern in Spich wird damit ein in den Grundzügen einheitliches Planungsrecht geschaffen. Auf eine teilweise Reduzierung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse, wie im Entwurf des Denkmalpflegeplanes vorgeschlagen, wird verzichtet. Angesichts der bereits entstandenen vielen Neubauten auf beiden Straßenseiten fehlt dem Straßenzug auch in Teilen eine in Gänze einheitliche historische Prägung, die eine Differenzierung der Geschossigkeit in einer zentralen Geschäftslage ausreichend begründen könnte.

Für die im Plangebiet eingetragenen Baudenkmale wurde abweichend von der sonst festgesetzten geschlossenen Bauweise auf den Nachbargrundstücken eine Bebauung mit Abstand eingeplant. Da eine Anpassung der Geschossigkeit und Höhen an die Baudenkmale im städtebaulichen Planungsmaßstab schwierig zu bewältigen ist, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass in der engeren Umgebung der Baudenkmale die Höhen an diese anzupassen sind. Der Vollzug erfolgt durch denkmalrechtliche Beurteilung im bauaufsichtlichen Verfahren. Auf diese Weise ist eine denkmalgerechte Feinabstimmung gewährleistet.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise ist situationsbezogen festgesetzt. Sie entspricht entlang der Hauptstraße und in den übrigen Mischgebieten wie auch im Kerngebiet der geschlossenen Bauweise. Im allgemeinen Wohngebiet an der Adenauerstraße ist die offene Bauweise festgesetzt, da die Gebäude hier mit Abstand oder als Doppelhaus mit einseitigem Grenzabstand errichtet worden sind.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen fast ausnahmslos den baulichen Bestand, um diesen bauplanungsrechtlich abzusichern. Dazu ist es im gesamten Plangebiet an sehr vielen Stellen erforderlich, die überbaubare Fläche zu gliedern in eine mehrgeschossige Bauzone am Blockrand und eine rückwärtige 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.

Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale wurden den Empfehlungen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege folgend als Einzelbaukörper festgesetzt, sodass diese Häuser freigestellt bleiben.

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 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Insbesondere in den rückwärtigen eingeschossigen Bauzone besteht die Möglichkeit der Unterbringung, sofern nicht einer Tiefgarage der Vorzug gegeben wird. Die wenigen verbliebenen gärtnerisch genutzten Freiflächen im Plangebiet sollen von Störungen durch Kfz-Verkehr freigehalten werden, um als Außenwohnbereich eine höhere Qualität zu behalten.

5.4 Verkehr

5.4.1 Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist vollständig und gut erschlossen. Die Ortsdurchfahrt der Hauptstraße als Bundesstraße B 8 unterliegt der Straßenbaulast des Bundes, vertreten durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW. Die Gehwege befinden sich in städtischer Baulast.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden im Plan als solche festgesetzt. Im Randbereich der Hauptstraße wurden von der Parzellierung abweichende, bereits realisierte Gehwegverbreiterungen ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt, um eine planungsrechtliche Grundlage für den Ankauf dieser Flächen zu schaffen. Zugleich besteht damit auch ein Übernahmeanspruch, den die Eigentümer gegenüber der Stadt geltend machen können.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von den Buslinien 503 und 508 im 30 Minuten-Takt bedient, mit Verbindungen nach Köln, St. Augustin und Siegburg sowie in die Stadtteile Troisdorf (Mitte), Kriegsdorf, Sieglar und Rotter See. Die Haltestelle „Kreissparkasse“ liegt in einem Entfernungsradius von max. rund 200 m für das entfernteste Haus im Geltungsbereich des Planes. Der Haltepunkt Spich der S-Bahn mit Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg liegt in einem Entfernungsradius von max. rund 360 m. Das Plangebiet ist somit auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

5.5 Immissionsschutz

Die Hauptstraße als Bundesstraße B 8 ist nach der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung geplanter Nutzungen im Bereich des Industrieparks Troisdorf an der Mülheimer Straße (B 8) von der Ingenieurgesellschaft Stolz, Neuss, Dez. 2006, in der Analyse mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) werktags von 12.000 Fz/24 h belastet. Im so genannten Prognosenullfall, also dem denkbar schlechtesten Fall bezogen auf das Jahr 2020, wurden für den Abschnitt der B 8 im Plangebiet 14.900 Fz/24 h vorausgesagt. Dieser Wert wurde als Grundlage für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen herangezogen, um einen sicheren Schallschutz für die Zukunft zu gewährleisten, unabhängig von möglichen Verkehrsentlastungen, die gegenwärtig noch nicht konkret greifbar sind. Aufgrund des ermittelten Außenlärmpegels ist die Bebauung an der Hauptstraße (B 8) dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen.

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 akti-

ve Schutzvorkehrungen nicht in Betracht kommen. Durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3-4 (SSK 3-4) 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, die dem heutigen Wärmeschutz entspricht, 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.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

In die Planzeichnung sind die beiden Fachwerkhäuser Hauptstraße 123a und 125 als eingetragene Baudenkmale A 98 und A 34 nachrichtlich übernommen, um die Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege verständlich zu machen und auch beim Vollzug des Planes sicherzustellen.

5.7 Ver- und Entsorgung

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

5.8 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 und denkmalpflegerischen Gestaltungsabsichten.

Als die Dachlandschaft prägende Dachform sind größtenteils Satteldächer festgesetzt. Diese sind auch mit Firstverbreiterung zulässig (so genannte Sargdächer), um den heutigen Nutzungsansprüchen an Dachgeschosse besser zu entsprechen. Aus demselben Grund sind auch Mansarddächer in Bereichen mit steilerer Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

Der Bereich zwischen Hans-Willy-Mertens-Straße und Freiheitsstraße, der Anfang der 1980er und 90er Jahre einer Neubebauung zugeführt worden ist, trägt nach der zeitlichen Durchführung der Bauabschnitte unterschiedliche Dachformen, die bestandsorientiert als Flachdach und geneigtes Dach festgesetzt sind.

Wegen der besonderen Bedeutung des Planbereiches für die Denkmalpflege (Denkmalpflegeplan Entwurf 2009), wird die Aufstellung einer isolierten Gestaltungssatzung bis zum Abschluss der Arbeiten am Denkmalpflegeplan und der Erstellung eines Umsetzungskonzeptes zurückgestellt.

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 Verfahrens- und Planungskosten zu tragen sind.

8 Anlagen

- **Anlage 1**
  Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“, Gutachterliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sp 6, Blatt 2 (Stadtteilzentrum Spich), Stadt- u. Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, August 2009

- **Anlage 2**
  Boden- und Bodenluftuntersuchung Altstandortsverdachtsfläche B-Plan Sp 6, Blatt 2, Hauptstraße 150 u. 156, Troisdorf-Spich, Dipl.-Geologe Jörg Virus, Bergisch-Gladbach, 20.10.2009

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, ……..

Klaus-Werner Jablonski
(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 2
3.1 Anlass der Planung 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen 7
5.3 Garagen und Stellplätze 7
5.4 Verkehr 8
5.4.1 Individualverkehr 8
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 8
5.5 Immissionsschutz 8
5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen 9
5.10 Ver- und Entsorgung 9
5.11 Gestaltungsvorschriften 9
6 Verwirklichungsmaßnahmen 9
7 Kosten und Finanzierung 10
8 Anlagen 10