STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Sp 90, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Sonnenstraße, Am Landgraben, Lülsdorfer Straße, Kochenholzstraße, Pfarrer-Becker-Straße

(Bestandsorientierte Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten)

Satzungsbeschluss 29.05.2018

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

(Entwurf)

Bebauungsplan Sp 90, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Sonnenstraße, Am Landgraben, Lülsdorfer Straße, Kochenholzstraße

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Spich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhaltepunkt Spich und zum zentralen Versorgungsbereich entlang der Hauptstraße/Niederkasseler Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 2 umfasst den ca. 2,4 ha großen Baublock zwischen der Lülsdorfer Straße im Nordwesten, der Kochenholzstraße im Nordosten, der Sonnenstraße im Südosten und der Straße „Am Landgraben“ im Südwesten.

Entlang Lülsdorfer Straße und der Straße „Am Landgraben“ befinden sich vornehmlich freistehende oder als Doppelhäuser errichtete 1-bis 2 Familienhäuser. Die nordwestliche Straßenseite der Sonnenstraße ist bis auf zwei Wohnhäuser noch unbebaut.
Die (südwestliche) Bebauung entlang der Kochenholzstraße weist eine heterogene Bebauung auf, die zum Teil noch die kleinteilige Baustruktur zum Beginn des 19. Jahrhunderts wiedergibt[1] (insbesondere Kochenholzstraße 47 bis 69). Die überwiegend schmalen Parzellen weisen große Grundstückstiefen von bis zu 85 m auf. Sie sind bis zu einer mittleren Tiefe von ca. 25 m mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und daran anschließenden Nebengebäuden relativ dicht bebaut. Die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksteile werden überwiegend als Hausziergärten aber auch als Nutzgarten genutzt.

Die Topographie im Plangebiet steigt nur leicht von Nordwesten nach Osten an. Lediglich an der Kreuzung Am Landgraben/Lülsdorfer Straße ist aufgrund der angrenzenden Bahn-Unterführung eine Topographie (deutlich) wahrnehmbar. Im unbebauten Teil des Plangebiets gibt es nur geringe Höhenunterschiede (zwischen ca. 54,50 m NHN Am Landgraben (im Bereich der heutigen Zufahrt zum Gewerbegrundstück Kochenholzstraße 53), ca. 55,00 – 55,30 m NHN im südlichen Bereich der Sonnenstraße, bis ca. 54,50- 55,60 m NHN an der Kochenholzstraße).

Die Nahversorgung im Stadtteil Spich und die soziale Infrastruktur (Schule und Kindertagesstätte) sind fußläufig erreichbar.

[1] Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf, Hrsg. Archiv der Stadt Troisdorf, Troisdorf November 2010

2. Bisherige planungsrechtliche Situation und Fachplanungen

2.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist auch in der aktuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung unverändert.

2.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Sp 90 ist seit dem 23.09.1974 rechtskräftig. Er wurde u. a. mit dem Ziel aufgestellt, eine über das Maß der ortsüblichen Bebauung hinausgehende Bebauung und eine Verdichtung der Bebauung im Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunktes Spich planungsrechtlich zu sichern. Mitte der 80er Jahre wurde die Änderung des Planes beschlossen. Neben Änderungen und Anpassungen im Bereich der Lülsdorfer Straße waren auch die Reduzierung der Bebauung und der Wegfall der geplanten Stichstraße zur Blockinnenerschließung mit seiner dreigeschossigen Flachdachbebauung Ziel der Planänderung. Wegen einer Verletzung von Verwaltungsvorschriften wurde lediglich der nördliche Teilbereich des B-Planes mit der Bezeichnung Sp 90, Blatt 1 zur Rechtskraft geführt, so dass für den südlich anschließenden Bereich als Planungsziel die geplante Stichstraße einschließlich der dreigeschossigen Flachdachbebauung weiterhin gültig ist.

Die nun geplanten Änderungen im Bereich zwischen Sonnenstraße, Am Landgraben, Lülsdorfer Straße und Kochenholzstraße überlagern je nach Variante den Bebauungsplan Sp 90 von 1974 als auch den seit dem 13.07.1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 90, Blatt 1. Um aber auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich mehrfach geänderten Rechtsgrundlagen eine einheitliche Basis für die getroffenen Festsetzungen und die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben zu erlangen, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 08.02.2012 für das gesamte Quartier den Beschluss zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Sp 90, Blatt 2 gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Quartiers, das mit seiner fußläufigen Nähe zum schienengebundenen Nahverkehr und zum zentralen Versorgungbereich von Spich für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von ca. 0,9 ha im Sinne von § 19 (2) BauNVO entwickelt. Er kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet.

2.3. Handlungskonzept Wohnen/Innenentwicklung

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Bedeutung der Innenentwicklung deutlich.

Im Baureserveflächen-Kataster der Stadt Troisdorf ist der Blockinnenbereich des Baublocks Kochenholzstraße/Sonnenstraße/Am Landgraben als „Potentialfläche Innenentwicklung“ dargestellt.

2.4. Denkmalpflege

Entlang der Kochenholzstraße besteht eine Gruppe von teilweise stark umgebauten Fachwerkbauten, die die Baustruktur zum Beginn des 19. Jahrhunderts in diesem Bereich wiedergeben.

Die bestehenden Gebäude Kochenholzstraße 57, 67 und 69 sind im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „Zeitzeugen“ dargestellt. Der Bereich zwischen Kochenholzstraße 49 und 69 ist im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „denkmalwerter Bereich“ dargestellt. Inzwischen sind die Gebäude Kochenholzstraße 49-51 und 59 aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes abgebrochen.
In den Maßnahmen und Empfehlungen des Denkmalpflegeplans wird das denkmalpflegerische Ziel formuliert, in diesem Bereich eine kleinteilige, giebelständige Baustruktur mit Bebauung an der vorderen Grundstücksgrenze anzustreben.“

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich außerdem mehrere gemäß § 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz) NW geschützte Baudenkmäler – u.a.:

- Wegekreuz mit Korpus und kniender Magdalena, Kochenholzstraße 36 (A 85)
- „Haus Spich“, Herrenhaus mit straßenseitigem Anbau und Gewölbekeller im Vorgartenbereich, Hauptstraße 183 (A 68)

Entlang der Kochenholzstraße bestehen im Plangebiet markante Blickbeziehungen zu den beiden Türmen der kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt (Denkmal A 216)

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Der seit 42 Jahren rechtskräftige jedoch größtenteils nicht umgesetzte Bebauungsplan Sp 90 wurde u. a. mit dem Ziel aufgestellt, eine über das Maß der ortsüblichen Bebauung hinausgehende Bebauung und eine Verdichtung der Bebauung im Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunktes Spich planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan setzt im Blockinnenbereich eine (maximal) dreigeschossige Wohnbebauung mit Flachdach fest, die von einer 8,50 m breiten Stichstraße (Orionweg) mit Wendehammer erschlossen wird. Die Planung sollte durch eine Umlegung umgesetzt werden, die jedoch nicht durchgeführt wurde.

Mitte der 80er Jahre wurde die Änderung des Planes beschlossen, neben Änderungen und Anpassungen im Bereich der Lülsdorfer Straße waren auch die Reduzierung der Bebauung und Wegfall des Orionwegs mit seiner dreigeschossigen Flachdachbebauung Ziel der Planänderung. Wegen einer Verletzung von Verwaltungsvorschriften wurde lediglich der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes Sp 90, Blatt 1 zur Rechtskraft geführt, so dass für den südlich anschließenden Bereich einschließlich der geplanten Stichstraße der seit dem 23.09.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Sp 90 weiterhin Bestand hat. Da der Bebauungsplan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht, wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplans für den gesamten Baublock beschlossen.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus konkreten Planungsabsichten für das Hinterland von übertiefen Grundstücken an der Kochenholzstraße, im Bereich der geplanten Stichstraße.

Vor dem Hintergrund des aktuellen dringenden Wohnbedarf und dem auch mittel- bis langfristig bestehenden Wohnungsfehlbedarfs aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Flächen gewinnt die Innenentwicklung noch mehr als bisher an Bedeutung. Während die Innenentwicklung bisher primär vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauch im Außenbereich zur Schonung des Freiraums Vorrang hatte, wird auf Grundlage des inzwischen vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzeptes „Handlungskonzept Wohnen 2025“ und des laufenden Wohnbauflächenmonitorings deutlich, dass ohne eine effektive Innenentwicklung mit stärkerer Nachverdichtung der Wohnbedarf der Region für Troisdorf in erheblichem Umfang nicht mehr gedeckt werden kann.

Da einer maßvollen Innenentwicklung gegenüber der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich Vorrang zu gewähren ist, ist die Entwicklung dieses Blockinnenbereiches, der sich aufgrund seiner Nähe zum Stadtteilzentrum und zum S-Bahnhof Spich besonders für eine Wohnbauentwicklung eignet, von öffentlichem Interesse.

3.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das bauliche Entwicklungspotential für eine maßvolle Innenentwicklung im Innenbereich des Baublocks Kochenholzstraße/Sonnenstraße/Am Landgraben soll genutzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es eine grundstücksbezogene Innenentwicklung zu ermöglichen.

Die Bebauungsmöglichkeiten sollen den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen in Bezug auf Maß und Bauweise angepasst werden und die erforderlichen Verkehrsflächen der geplanten Stichstraße im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert werden, so dass eine bestandsorientierte Umsetzung einer Hinterlandbebauung ermöglicht wird. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen soll dem heutigen Parzellenzuschnitt Rechnung tragen, damit – zumindest für die ersten beiden Bauabschnitt - eine Bebauung der Grundstücke weitestgehend ohne bodenordnende Maßnahmen nach Erwerb und Ausbau der notwendigen Erschließungsflächen möglich ist.

Die neue Bebauung soll sich in ihrer Geschoßssigkeit, Kubatur und der Dachform in das städtebauliche Umfeld einfügen. Die Planung soll einerseits Rücksicht nehmen auf die ortstypische Bebauung, insb. auch die im Denkmalpflegeplan dargestellte kleinteilige Bebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes, soll andererseits aber auch eine zeitgemäße Baugestaltung ermöglichen.

4. Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13a des Baugesetzbuche (BauGB) der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 2 ha Grundfläche wie eine überschlägige Rechnung bereits zeigt. Bei einer Grundstücksgesamtfläche in allen Baugebieten

(hier ausschließlich allgemeine Wohngebiete) von 2,28 ha könnte bei der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nach der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung im gesamten Plangebiet eine Grundfläche von maximal 0,91 ha erreicht werden, die unter dem Schwellenwert liegt. Da die Festsetzungen zum Teil unterhalb der Obergrenze bleiben, wird dieser Wert noch weiter unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am 18.02.2012 bekanntgemacht, sodass bereits seit dem Aufstellungsbeschluss auch die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

4.2. Umweltbelange, Artenschutz

Auf den vorliegenden diffusen Kampfmittelverdacht wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Die empfohlen geophysikalische Untersuchung müssen vor den baulichen Maßnahmen durchgeführt werden. Auf die bei Erdarbeiten allgemein gebotene Vorsicht wird textlich im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenso werden textliche Hinweise für das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen gegeben.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet, die als **Anlage 2** der Begründung beigefügt ist und zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Sp 90, Blatt 2 ist die neu zulässige Überbauung einer Gewerbefläche und privater Grünflächen verbunden. Das Plangebiet umfasst rd. 2,4 ha. Davon werden rd. 0,6 ha im Inneren des Quartiers für die Wohnbebauung entwickelt. Bis auf die Fläche des vorhandenen Gewerbebetriebes in der Mitte des Gebietes, sind Gartenflächen betroffen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden Bäume und Sträucher gerodet. Die Gehölze 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 Abrissverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschuss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln.

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 Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

5. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht eine abnehmende Dichte vom Blockrand / von der Sonnenstraße in Richtung Blockinnenbereich vor. Die Baugrundstücke bis zur bestehenden Halle bzw. bis zum geplanten Wendehammer (I.BA und teilw. II.BA) sind II-geschossig zzgl. Dachgeschoss zu bebauen, die Baugrundstücke im hinteren Bereich (III.BA bzw. hinter dem geplanten Wendehammer) lediglich II-geschossig incl. Dachgeschoss (sogenanntes „Vollgeschoss im Dachgeschoss“).

Der Entwurf berücksichtigt die zeitliche Verfügbarkeit der Grundstücke und die Lage der bestehenden Halle und ist in drei Bauabschnitte unterteilt:

Der 1.Bauabschnitt: umfasst den Bereich bis zur bestehenden Halle (Betrieb für Brennstoffe). Die Stichstraße hat eine Länge von ca. 65 m und kann zunächst ohne Wendehammer realisiert werden.

Der 2.Bauabschnitt: umfasst den Bereich der bestehenden Halle und dahinterliegende Grundstücke. Die Wendeanlage befindet sich auf den Grundstücken Kochenholzstraße 55 und 53.

Der 3.Bauabschnitt: sieht eine mögliche Erweiterung in geringerer städtebaulicher Dichte für den hinteren Blockinnenbereich vor. Hier gibt es eine vielfältige Eigentümerstruktur mit einer geringeren Zustimmung zur Planung.

6. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Wohngebiete

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für die vorhandene und geplante Bebauung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich an der vorherrschenden Wohnnutzung im Plangebiet und an den Festsetzungen zur Nutzungsart in den bestehenden Bebauungsplänen (Sp 90 und Sp 90 Blatt 1).

Die bestehende gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich soll mittelfristig aufgegeben werden. Das Ziel der Planung die Wohnnutzung im gesamten Baublock zu festigen und als (allgemeines) Wohngebiet festzusetzen resultiert aus der umgebenden Wohnbebauung und aus dem akuten Wohnbedarf.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sowie zum Stadtteilzentrum Spich, und aufgrund der historischen Prägung, sollen auch andere Nutzungen (u.a. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Gemeinbedarfsnutzungen) allgemein zulässig sein.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie nicht mit der Nachbarschaft vereinbar sind und nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Kochenholzstraße, der Lülsdorfer Straße und Am Landgraben orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der im Plangebiet bestehenden und umgebenden Bebauung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht hier der Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Abnahme der baulichen Dichte entlang der neuen Stichstraße vor. An der Sonnenstraße und im vorderen Bereich der Stichstraße sind Gebäude in Form von Stadthäusern bzw. Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 (GFZ 0,8) vorgesehen. Im hinteren Bereich der Stichstraße reduziert sich die GRZ auf 0,3 (GFZ 0,6) bei einer II-geschossigen Bebauung incl. Dachgeschoss („Vollgeschoss im Dachgeschoss“).

Die Zahl der Geschosse wurde auf zwei Geschosse festgesetzt. In den neuen Wohngebieten an der Sonnenstraße und im südöstlichen Bereich der Stichstraße wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 11 m eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss (Satteldach) ermöglicht. Im Wohngebiet WA3 wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe von max. 9 m bei einer max. Traufhöhe von 5 m eine Bebauung mit zwei Geschossen incl. Dachgeschoss (Satteldach) ermöglicht.

Für Einzel- und Doppelhäuser im Wohngebiet WA2 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Für Einzelhäuser im Wohngebiet WA2b wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen beschränkt.

Für Einzelhäuser im Wohngebiet WA3 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt. Die Festsetzung dient der Sicherung des planerischen Ziels, ein Wohngebiet mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern zu realisieren.

6.2.1. Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet WA4

Wenn besondere städtebauliche Gründe eine höhere bauliche Dichte begründen ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA4 ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,0 zulässig, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn die jeweilige Überschreitung geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

Die Überschreitung muss durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der baulichen Dichte dient der Weiterentwicklung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur entlang der Kochenholzstraße und begründet sich aus dem Bestand.

Die Überschreitung der baulichen Dichte ist durch eine geringere bauliche Dichte im festgesetzten Wohngebiet WA3 (im nordwestlichen Bereich der Stichstraße) ausgeglichen und daher städtebaulich vertretbar.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Lülsdorfer Straße, Am Landgraben, an der Sonnenstraße, und an der neuen Stichstraße wird aufgrund des Gebäudebestandes und der geplanten Entwicklung als Wohngebiet offene Bauweise festgesetzt.

Für den nördlichen und westlichen Bereich (Lülsdorfer Straße, Am Landgraben) werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp 90 Blatt 1 übernommen. Hier sind eine offene Bauweise und Satteldächer zwischen 30° und 45° festgesetzt. Baulückenschließungen und andere mögliche Neu- und Anbauten sollen sich so in den Bestand integrieren.

Entlang der nordwestlichen Kochenholzstraße wird – gemäß der bestehenden Parzellen- und Gebäudestruktur - eine abweichende Bauweise festgesetzt Hier wird durch die Festsetzungen eine kleinteilige, giebelständige Baustruktur mit Bebauung an der vorderen Grundstücksgrenze an der Kochenholzstraße gemäß den Zielvorgaben aus dem Denkmalpflegeplan ermöglicht.

Der vorhandene Bestand der südlichen Kochenholzstraße weist Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen ca. 35° und 50° auf. Dies wird als Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete in diesem Bereich übernommen.

Die festgesetzten Baugrenzen sichern die Umsetzung eines zusammenhängenden städtebaulichen Konzeptes. Die Tiefe der überbaubaren Flächen variiert zwischen 12 m und 16 m. Die Baugrenzen sind an die Gegebenheiten, die mögliche Gebäudetypologie und die Grundstückzuschnitte angepasst und ermöglichen einen gewissen architektonischen Spielraum für das Planen und Bauen im Bestand.

Im Blockinnenbereich soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit einer niedrigeren baulichen Dichte realisiert werden.

Im Bereich des 1.und teilweises auch des 2.Bauabschnittes (südöstlicher Teil der neuen Stichstraße) sieht der Bebauungsplan relativ enge Festsetzung der Baugrenzen vor, die sich am städtebaulichen Entwurf für den Blockinnenbereich orientieren:

- Die Grundstückszuschnitte im Bereich der geplanten Doppelhäuser sind relativ klar, da die hier relativ überschaubare Anzahl an Grundstückeigentümer ihre Bereitschaft zur Mitwirkung und Realisierung einer Bebauung signalisiert haben. Die Grundstücksbreiten ergeben sich überwiegend aus den bestehenden Grundstücksgrenzen (Kochenholzstraße 43-47 bzw. Flurstücke 154-156).
- Die max. II-geschossigen Doppelhaushälften haben eine Breite von ca. 6,00 bzw. 6,50 m, bei einer Gebäudetiefe von bis zu 12,50 m.
- Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mind. 5 m Tiefe vorgesehen, um den öffentlichen Straßenraum nicht mit im Vorgarten parkenden Fahrzeugen einzuengen.
- Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 250 und 290 qm lassen wenig Spielraum für größere Baukörper (Grundstückbreite überwiegend 9,50 m).
- Auf dem Grundstück südlich des geplanten Wendehammers ergibt sich ein Einzelhausgrundstück, welches sich an den Bauhöhen der Doppelhäuser orientiert. Hier ist als Endpunkt vor dem Wendehammer auch ein kleines Mehrfamilienhaus (max. 3 WE) möglich.

Im Bereich des 3.Bauabschnittes (Wohnweg im nordwestlichen Bereich der Stichstraße) ist eine kurzfristige bzw. direkte Mitwirkungsbereitschaft nur eingeschränkt zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt hier Baugrenzen fest, um diese optionale maßvolle Nachverdichtung mittel- bis langfristig zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur werden hier flexiblere Festsetzungen von Baugrenzen in Kombination mit am historischen Bestand orientierten Trauf- und Firsthöhen und Mindestgrundstücksgrößen (350 qm), getätigt. In diesem Bereich (3.Bauabschnitt) ist der Entwurf weit möglichst an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert. Angrenzend an den historischen Bereich an der Kochenholzstraße wird eine giebelständige Bebauung mit Satteldach festgesetzt.

Die bestehende Bebauung auf der Nordwestseite der Sonnenstraße ist durch einen dreigeschossigen Flachdachbau und einen eingeschossigen Bungalow geprägt. Die städtebauliche Zielsetzung hat sich seit dem bestehenden Bebauungsplan der 1970er Jahre verändert. Neues städtebauliches Ziel ist hier im Ortskern von Spich eine an den überwiegenden Bestand angepasste Bebauung, die aus zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach besteht zu realisieren. Die bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

6.4. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke ist auf 250 qm (bei Doppelhäusern) und 350qm (bei Einzelhäusern) festgesetzt, um insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte im Plangebiet und in der Umgebung stünden, zu vermeiden.

Eine Ausnahmeregelung, die eine Unterschreitung dieser Größe für einzelne Grundstücke in den festgesetzten Wohngebieten WA4 (Bestand an der Kochenholzstraße) um bis zu 5 % erlaubt, macht die Vorschrift so flexibel, dass in der Praxis nicht beabsichtigte Härten, z. B. durch die bereits vorgegebenen Parzellierungen im Bestand, vermieden werden.

6.5. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über die Hauptstraße (B8), die Lülsdorfer Straße und die Niederkasseler Straße (L 269) an das überörtliche Strassennetz angebunden.

Der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über die S-Bahnhaltestelle „Spich“ (S-Bahnen in Richtung Köln und zum Flughafen „Konrad Adenauer“ sowie in Richtung Troisdorf-Mitte, Siegburg und Bonn) sowie die Bushaltestellen „Spich (S-Bahn)“ und die Bushaltestelle „Lülsdorfer Straße“ (Linien 503,505,507 und 508 in Richtung Sieglar, Köln-Wahn, Junkersring und Camp Spich bzw. St. Augustin-Menden) an. Sowohl der S-Bahnhaltestelle „Spich“ wie auch die Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

6.5.2. Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Lülsdorfer Straße, Kochenholzstraße, Am Landgraben und Sonnenstraße. Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt durch eine 5,50 m breite Stichstraße, die an die Sonnenstraße anschließt. Die Sonnenstraße und die neue Stichstraße sollen als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebaut werden.

6.5.3. Ruhender Verkehr

Der Ausbau der geplanten Stichstraße und der Sonnenstraße soll als Mischverkehrsfläche bzw. verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Ziel ist die Reduzierung des Durchgangsverkehrs und des Parkplatzsuchverkehrs, der sich aufgrund der Nähe des Plangebietes zum S-Bahnhof Spich ergibt.

Öffentliche Parkplätze (Besuch erparkplätze) können im Wohngebiet begrenzt realisiert werden. Im Bereich der Verkehrsflächen Sonnenstraße/Stichstraße können punktuell Parkplätze integriert werden. Im Bereich der Wendeanlage der Stichstraße kann ein kleiner öffentlicher Parkplatz realisiert werden.

Der ruhende Verkehr wird ansonsten auf den privaten Grundstücken untergebracht. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (siehe Punkt 2.3. der textlichen Festsetzungen) begrenzt auch den Stellplatzbedarf im Wohngebiet.

Garagen und Carports sind, aufgrund des gegebenen Konfliktpotenzials, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den gesondert festgesetzten Standorten zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise im begründeten Einzelfall auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haushauptzugangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werde, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5 m beträgt. Ein Mindestabstand von 5 m zwischen Straße und Haus als Voraussetzung für die Anlage von Stellplätzen soll vermeiden, dass Stellplätze quer von den Häusern angelegt werden. Diese Anordnung ist optisch unbefriedigend und erfordert eine breitere Zufahrtsfläche.

6.6. Nebenanlagen

Die Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,80 m festgesetzt, um eine optische Verträglichkeit noch zu gewährleisten und gleichzeitig dem vielfach bestehenden Bedürfnis nach Schutz vor Einsicht in die Privatsphäre zu entsprechen. Um einen besseren Schall-schutz zwischen Doppelhausterrassen zu ermöglichen, sind in diesen Fällen auch 2 m hohe Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungsart soll sich an der

nachbarrechtlich maßgebenden Ortsüblichkeit orientieren, die auch zu niedrigeren Einfriedungen führen kann.

Da an öffentlichen Flächen Einfriedungen über 1 m genehmigungsbedürftig sind, kann in diesen Fällen verwaltungsseitig geprüft werden, ob es sich um einen Vorgarten oder einen eher der Privatsphäre zuzuordnenden rückwärtigen oder seitlichen Gartenbereich handelt. In Abhängigkeit von der Situation sind daher Einfriedungen auf der Grundlage einer einfachen Kann-Vorschrift bis 1,80 m zulässig.

6.7. Grün- und Freiflächen, Bepflanzungen

Im Bereich des Wendehammers der Stichstraße kann eine kleine Grünfläche (Verkehrsgrün) realisiert werden. Standorte für Straßenbäume werden im Rahmen der Straßenausbauplanung bestimmt.

6.8. Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die neue Stichstraße führt zu einer durchgängigen Befahrbarkeit (I. und II. Bauabschnitt) und erleichtert die Abfallentsorgung direkt an den Baugrundstücken. Die vorgesehene Verlängerung in Form eines Wohnweges (III. Bauabschnitt), kann von den Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Hier muss ein Abfallsammelplatz im Bereich der Wendeanlage eingerichtet werden.

Die Versorgung mit allen Medien und die Abwasserentsorgung sind im Plangebiet gesichert. Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden, sodass auch eine Verlängerung in sie neue Stichstraße möglich ist.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit der Böden wurden im Vorfeld der Planaufstellung Bodenproben entnommen und zwei Versickerungsversuche durchgeführt **(Anlage 1).** Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festgestellt worden, dass ab einer Tiefe von ca. 2,5 m unter Geländeoberkante Sande angetroffen wurden, die eine Versickerung nach den technischen Vorschriften zulassen. Ein ausreichender Grundwasserabstand ist gewährleistet.

6.9. Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden getroffen, um ein geordnetes Ortsbild zu erhalten, die eine Einfügsamkeit der hinzutretenden Bebauung in die vorhandene, teilweise noch historisch geprägte Baugebietslage sicherstellen sollen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig bzw. festgesetzt, wenn sie der städtebaulichen Gliederung dienen.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich. Für die geplante Erschließungsstraße im Blockinnenbereich sind die erforderlichen privaten Grundstücksanteile durch die Stadt Troisdorf zu erwerben.

Zur Realisierung der geplanten Wohnstraße und einer Wendeanlage (am Ende des zweiten Bauabschnitts) wurden von der Stadt Troisdorf bereits zwei Teilabschnitte in Verlängerung der Grundstücke Kochenholzstraße 45 und 55 erworben.

Der westliche Bereich (Bauabschnitt 3) am Ende der Stichstraße ist nur durch eine freiwillige private Grundstücksneuordnung realisierbar. Hier ist bisher die Bereitschaft der Eigentümer nur vereinzelt vorhanden.

Der Straßenbau soll phasenweise, entsprechend den einzelnen Bauabschnitten erfolgen. Nach jetzigem Planungsstand soll für den 1.Bauabschnitt zunächst nur der Grundausbau der Straße erfolgen. Der Endausbau soll dann zusammen für den 1. und 2. Bauabschnitt erfolgen.

8. Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf Kosten für die Erschließung. Die Kosten für den Straßenbau können über die zu erhebenden Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

Die Kosten für den Straßenbau für die Stichstraße werden überschlägig 315.000,- € (150.000 € Grundausbau, 165.000€ Endausbau) zzgl. Grunderwerb betragen. In den Kosten enthalten sind Tiefbau, Vermessung, Planung/Bauleitung und Beleuchtung.

Die Straßenbau-Kosten für den Umbau der Sonnenstraße als Mischverkehrsfläche betragen überschlägig 200.000,- €.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2,5 ha
Wohnbauflächen	ca. 2,3 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha
davon neue Stichstraße	ca. 900 m^2

10. Anlagen

- Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagwasser auf den Grundstücken Kochenholzstraße 49-51 in 53842 Troisdorf, Abwasserbetrieb Troisdorf, Juli 2011 **(Anlage 1)**

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Sp 90, Blatt 2, Stadt Troisdorf, Amt für Stadtplanung, C.Schubert, 05.06.2014 **(Anlage 2)**

Troisdorf, den ……..

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den ……..

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister