STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 122, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf, Bereich Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße, Hermann-Löns-Straße

- Städtebauliche Erneuerung und Nachverdichtung des Baublocks -

Satzungsbeschluss 19.07.2011

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

Bebauungsplan T 122, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf, Bereich Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße, Hermann-Löns-Straße

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Flächen in der Innenstadt von Troisdorf zwischen der Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße und Hermann-Löns-Straße.

Die Flächen im Geltungsbereich bilden einen Straßenblock, der entlang der Kölner Straße durch eine gemischte Nutzung, entlang der übrigen drei begrenzenden Straßen durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Die Bebauung an der Kölner Straße besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, in denen das Erdgeschoß vorwiegend durch Ladenlokale, die darüberliegenden Geschoße zum Wohnen genutzt werden. Die Grundstücke der Heidestraße, Kronenstraße und Hermann-Löns-Straße sind ebenfalls zwei- bis dreigeschossig bebaut.

Die Umgebung des Plangebietes ist ähnlich genutzt. Nördlich der Kronenstraße liegt das Werksgelände der ehemaligen Orica Germany GmbH, das mittlerweile zu großen Teilen ungenutzt ist.

Im Blockinnenbereich finden sich die Gärten der Wohngebäude. Außerdem befindet sich zentral im Innenbereich eine Dentalwerkstatt, deren Nutzung aufgegeben wird. Die Grundstücke Kölner Straße 117-121 weisen eine rückwärtige Bebauung auf, die in den Blockinnenbereich hineinragt. Zusätzlich befindet sich auf der Ostseite eine Garagenhofanlage, die über eine Zufahrt von der Hermann-Löns-Straße zu erreichen ist. Die gleiche Zufahrt dient zudem der Erschließung des Gebäudes Hermann-Löns-Straße 12, das als einziges Wohngebäude im Innenbereich des Blocks liegt.

Im Verlauf der Kölner Straße stehen einige Gebäude leer oder sind untergenutzt. Auch im Bereich des Plangebietes, im Bereich der Kölner Straße, sind Laden- bzw. Wohnungsleerstände vorzufinden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,04 ha. Zurzeit leben dort 251 Einwohner.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Troisdorf ist Mittelzentrum im Bereich der Ballungsrandzone zwischen Köln und Bonn mit ca. 76.000 Einwohnern. Der Regionalplan weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist entlang der Kölner Straße in einer Tiefe von ca. 25 m Gemischte Bauflächen – M aus, dahinter schließen sich Wohnbauflächen - W an. Der Bebauungsplan T 122, Blatt 1 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass keine Änderung erforderlich ist.

Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Zündorf.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile des Bebauungsplanes T 139, Blatt 2. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der Nutzungen und zum Ausschluss von Spielhallen Sexshops etc. in der Kölner Straße und ihren Seitenstraßen. Der Bebauungsplan setzt eine Zone, die parallel zur Kölner Straße verläuft, als Mischgebiet fest. Nördlich hiervon ist Wohngebiet festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegt zwischen Kölner Straße und Viktoriastraße der Bebauungsplan T 121, rechtskräftig seit dem 11.04.1985, mit Ausweisungen als Kerngebiet - MK, Mischgebiet – MI und einer Bebauung mit zwei bis drei, Richtung Wilhelmstraße auch vier Geschossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 20.09.2007 einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 121 für den Bereich des sogenannten Hoff-Grundstücks gefasst mit dem Ziel, dort ebenfalls eine Verdichtung des Innenbereichs mit Wohnnutzung zu ermöglichen.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 15 (Wahner Heide), der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen trifft.

2.5 Sonstige Vorgaben

Die Bauzeile entlang der Kölner Straße liegt gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2010[1] (Fortschreibung) im Hauptzentrum, dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Troisdorf. Nach diesem Konzept sind Einzelhandelsentwicklungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und außerhalb davon zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sollen Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Grundlage hierfür ist das am 15.04.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf in der Fassung einer aktualisierten Fortschreibung beschlossene Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf[2]. Das Konzept sieht u.a. vor, die zentralen Lagen der Innenstadt (zentrale Versorgungsbereiche) dadurch zu stärken, dass eine Konkurrenzsituation mit Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) vermieden wird. Gerade die obere Kölner Straße ist durch ihre Lage und Baustruktur für die Ansiedlung derartiger Nutzungen und der damit verbundenen Trading-Down-Prozesse besonders anfällig. Auch besteht heute in Troisdorf im Landesvergleich bereits eine überdurchschnittliche Versorgung an Spielhallen o.ä.

Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll stattdessen eingeschränkt und auf bestimmte Standorte gelenkt werden. Dazu sind einige Einzelstandorte in weniger zentralen Gewerbegebieten, die auch den Bedarf an kerngebietstypischen Spielhallen abdecken, als Positivstandorte definiert worden. Darüber hinaus sind über den Nichtausschluss außerhalb der Zentren noch weitere verkehrsgünstige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen möglich, wo nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sind.

Der von Professor Werling erarbeitete und im Oktober 2010 beschlossene Denkmalpflegeplan[3] zeigt denkmalwerte und erhaltenswerte Objekte sowie Zeitzeugen im Plangebiet auf und empfiehlt für die Heidestraße und Kronenstraße:

---

1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf, CIMA, Juni 2006
2 Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, Abschlussbericht. Juni 2010 ‚Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln
3 Denkmalpflegeplan für die Stadt Troisdorf, Architekturbüro Werling, 2010

„Die beiden Straßenzüge sind geprägt durch eine Vielzahl von erhaltenswerten und denkmalwürdigen Gebäuden aus den ersten zwei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Da der existierende Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zur Erhaltung dieser ortshistorisch und stadtgestalterisch unbedingt erhaltenswerten Bereiche trifft, wird empfohlen, entsprechende Satzungen (Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung) aufzustellen."

Gestalterische Festsetzungen sollen in einer separaten Gestaltungssatzung getroffen werden.

3. Ziel und Anlass der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung des innerstädtischen Straßenblocks zwischen Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße, Hermann-Löns-Straße. Während dies bei westlich und östlich gelegenen Baublöcken aufgrund geringerer Grundstückstiefen nicht möglich ist, bietet der große, z.T. gewerblich genutzte Baublock im Plangebiet hierfür gute Chancen.

Es ist eine Verdichtung der Wohnbebauung in Form von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Verdichtung verfolgt das Ziel, attraktive und innenstadtnahe Wohnungen anbieten zu können und vermeidet die Inanspruchnahme von Freiraum. Es entspricht damit dem planerischen Leitbild einer bevorzugten Innenentwicklung, die neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich auch den Aufwand für die neu zu errichtende Infrastruktur verringert.

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Troisdorf befindet sich in der Bearbeitungsphase. Es wird der Stadt Troisdorf Bemühungen zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum empfehlen. Dieser Empfehlung wird durch die Planaufstellung gefolgt; gleichzeitig werden durch die Planung Impulse für eine Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt erhofft, der von den geplanten Wohnbauflächen fußläufig zu erreichen ist.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da durch eine Neuausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im Blockinneren eine Nachverdichtung vorbereitet wird. Die Grundfläche, die durch diesen Bebauungsplan neu überbaut werden kann, liegt mit ca. 2.300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a BauGB, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gegeben ist. Daher wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschleunigt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3.2 Anlass der Planung

Im Bereich der Kölner Straße liegt durchgehend bis zur Kronenstraße das Grundstück Kölner Straße 119 – 121 / Kronenstraße 28. Es ist zurzeit nur noch im rückwärtigen Bereich gewerblich genutzt. Die Gebäude zur Kölner Straße stehen seit Langem leer und sind inzwischen in einem schlechten Zustand.

Bemühungen, die zentral und innenstadtnah gelegene Fläche zu aktivieren, kamen bisher nicht zum Tragen. Im Rahmen des Pilotprojektes „Flächenpool NRW" wurde dem Eigentümer von NRW Urban und der Stadt Troisdorf angeboten, ihn bei einer Entwicklung der Flächen zu unterstützen und in einem ersten Schritt das Entwicklungspotential und mögliche Restriktionen aufzuzeigen. Der Eigentümer hat dies zum Anlass genommen, selbst aktiv zu werden und den Architekten Piel beauftragt, ein Konzept für eine Bebauung des Bereichs zu entwickeln.

Im Auftrag des Eigentümers hat dieser der Stadt erste Pläne vorgelegt, die der Stadtentwicklungsausschuss am 16.11.2010 beraten und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen hat. Geplant ist eine Wohnbebauung in fünf Bauabschnitten von der Kölner Straße bis zur Kronenstraße. Der heute überwiegend als

Parkplatz genutzte innenliegende Bereich wird in die Bebauung einbezogen. Geplant sind 40 Wohnungen in dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoß.

Der Investor beabsichtigt, das Projekt zum Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ anzumelden. Zusätzlich sollen die Gebäude barrierefrei ausgeführt werden.

Da für den Bereich zurzeit lediglich ein einfacher Bebauungsplan ohne Ausweisung überbaubarer Flächen besteht, soll für den Baublock Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße Hermann-Löns-Straße daher ein förmlicher Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan T 122, Blatt 1 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer formellen Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan beschrieben.

4.1 Bestandsbeschreibung / Biotoptypen

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandene, annähernd ringsum geschlossene, überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung. Entlang der Kölner Straße befinden sich auch Gebäude mit Ladenlokalen. An den straßenabgewandten Lagen der Wohngebäude schließen sich kleine Hausgärten mit Rasenflächen und Ziergehölzen, vereinzelt auch Obstgehölzen an. Im Blockinnenbereich befinden sich das Gebäude eines Zahnlabors, eine Lagerhalle und Pkw-Stellflächen sowie ein Wohngebäude. Restflächen sind mit Rasen, Ziersträuchern, z. T. verwildert, und verschiedenen Bäumen begrünt. Als Straucharten kommen Holunder, Haselnuss, Brombeere, Hartriegel, Flieder und Schneebeere vor, zum Teil kürzlich auf den Stock gesetzt.

Folgende Baumarten kommen im Plangebiet mit geschätzten Stammumfängen von unter 80 cm vor: Blutpflaume, Zierkirsche, Fichte, Spitzahorn, Robinie, Mammutbaum. Daneben sind einzelne ausgewachsene Bäume mit deutlich größeren Stammumfängen hervorzuheben. Dies sind eine Ross-Kastanie, im Hinterhof des Grundstücks Kölner Straße 115, im Flurstück 2023 und eine Linde, im Hinterhof der Herrmann-Löns-Straße 10 und 10a, im Flurstück 2259. Aufgrund ihrer Größe, ihrer Vitalität und ihrer Bedeutung für den Vogelschutz und das Stadtklima sind diese Bäume erhaltenswert. Entsprechende Festsetzungen sind daher zu treffen. Die drei anderen hervorzuhebenden Bäume sind eine Kiefer mit geschätztem Stammumfang von mehr als 2m im Flurstück 1879, eine Trauerweide im Flurstück 1412/83 und eine Trauerweide im Flurstück 1893. Die Weiden wurden jeweils stark beschnitten. Dabei ist eine ist offensichtlich nicht mehr ganz vital. Aufgrund des ungünstigen Standortes erscheint die Standsicherheit der Kiefer nicht auf Dauer gewährleistet zu sein. Eine Festsetzung zur Erhaltung erfolgt daher nicht. Die zu entfernenden Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu ersetzen.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vorprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden neben dem Fachinformationssystem (FIS) des Landes Nordrhein-Westfalen auch das artenschutzrechtliche Gutachten des rd. 170m entfernt gelegenen Bebauungsplangebietes T 164, das im Jahr 2009 von Diplom-Biologin Undine Hauptmann, Remagen, erstellt wurde, herangezogen.

Im Folgenden werden die planungsrelevanten Tierarten für die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude im Messtischblatt 5108 Köln Porz aufgelistet. In der Systematik der Lebensraumtypen wird nicht weiter nach Hausgärten im verdichteten Innenstadtbereich, wie im Gebiet des Bebauungsplanes T 122, 1. Änderung und Parkanlagen differenziert, sodass ein breites Artenspektrum, das aus dem Lebensraumtyp Parkanlagen resultier, aufgeführt wird, obwohl hier nicht zutreffend.

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude						
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)		Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Art vorhanden	G		(X)	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	(WQ)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U		(X)	WS/WQ
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G		XX	X/WS/WQ
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		X	(WQ)
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	Art vorhanden	G			(WS)/(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	WS/WQ
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X	WS/(WQ)
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G		X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G		X	
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G		X	X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-		X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X
Hippolais polyglotta	Orpheusspötter	sicher brütend	unbek.		X	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X	XX
Jynx torquilla	Wendehals	sicher brütend	S		(X)	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G		X	
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-		X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U		X	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X	

Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-		(X)	
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G		X	X
Amphibien						
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	U		XX	
Bufo viridis	Wechselkröte	Art vorhanden	U		XX	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G		X	
Triturus cristatus	Kammmolch	Art vorhanden	G		(X)	
Reptilien						
Coronella austriaca	Schlingnatter	Art vorhanden	U			X
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	(X)

Aus dem Fachinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen ergibt sich für das Plangebiet und den Umkreis von mehreren hundert Metern kein Hinweis auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Diese Aussage wird durch die Ergebnisse der Untersuchungen zum Bebauungsplan T 164 unterstützt.

Die südliche Grenze des Naturschutzgebietes Wahner Heide, in welchem verschieden planungsrelevante Arten vorkommen, befindet sich in rd. 1,4 km Entfernung. Schädliche Auswirkungen auf das dortige Artenspektrum oder einzelne Individuen durch die Durchführung des Bebauungsplanes sind auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet Lebensraum für „Allerweltsarten“ hier Vögel und Fledermäuse ist, jedoch nicht für streng geschützte Arten ist. Mit Durchführung des Bebauungsplanes ist nicht von einem Eingriff in Höhlenbäume auszugehen, die Lebensraum für streng geschützte Tierarten sein können. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Baufeldfreiräumung und Abbrucharbeiten sind außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Bäume im Plangebiet sowie die nicht durch den Bebauungsplan veränderten Hausgärten ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten bieten. Unter Beachtung der Vogelschutzzeit ist sind die artenschutzrechtlichen Belange nicht berührt.

4.3 Bodenschutz

Für die Bestandserfassung der Böden wurden das Informationssystem BK 50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst, Stand Januar 2010, sowie die Bodenkarte von Nordrheinwestfalen, Blatt 5108, Köln-Mühlheim (Krefeld 1980) herangezogen. Für die weitere Bewertung wurde die Grünflächenerfassung aufgrund eigener Begehungen zugrunde gelegt.

Der Boden des Plangebietes besteht demnach ursprünglich aus Podsol-Braunerde, zum Teil aus Typischer Braunerde. Der Sand und schwach lehmige Sand aus Flugsand ist im Plangebiet über Sand, kiesig und lehmigen Sand und schwach lehmigen Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen gelagert.

Dem Boden wird keine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet. Die Böden unterliegen keiner Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Vielmehr gilt für den Böden als Extremstandorte die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials auf tiefgründigen Sand- oder Schuttböden.

Heute stellt sich das Plangebiet durch jahrzehnte alte Wohn- und Gewerbebebauung und Erschließungsflächen, sowie gärtnerische Nutzung stark verändert dar. Die Planung berührt somit einen bereits genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort und bereitet keine Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig belasteter Böden der Kulturlandschaft vor. Mit der Umsetzung der Planung werden die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen und durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt. Darüber hinaus werden keine Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt.

4.4 Immissionen

Entlang der Kölner Straße besteht eine Lärmbelastung durch den Verkehr. Es handelt sich im Wesentlichen um Ziel- und Quellverkehr der Kölner Straße bzw. der dahinter liegenden Fußgängerzone und ist daher nicht zu vermeiden; der Durchgangsverkehr wird über den Stationsweg und die Poststraße um die Innenstadt herum geführt.

Die Ecke Kronenstraße/Heidestraße liegt unmittelbar gegenüber des Gewerbebereiches der Orica Germany GmbH, die im Jahre 2008 ihre Produktion in Troisdorf eingestellt hat. Die Nutzung wurde bis auf einen kleinen Teilbereich, der von einer benachbarten Firma weiterhin genutzt wird, aufgegeben. Es handelt sich um eine ca. 7,93 ha große Fläche, die zur Herstellung von Sprengstoffprodukten genutzt wurde. Der Eigentümer beabsichtigt den Verkauf der Flächen. Die Zufahrt erfolgt über Tor 1 der Dynamit Nobel GmbH, der Personenzutritt und eine zweite (Not-)Zufahrt bestehen an der Kronenstraße.

Die Stadt Troisdorf hat für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes T 182 eingeleitet mit dem Ziel, das Plangebiet auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW so zu gliedern, dass die zukünftigen Nutzungen keine neuen oder zusätzlichen Immissionen verursachen.

Nach einer entsprechenden Verzichtserklärung des Eigentümers und der Troisdorfer Genehmigungshaltergesellschaft (TGHG) hat die Bezirksregierung mit Bescheid vom 23.06.2010 eine Reduzierung der genehmigten Sprengstoffmengen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass die Schutzabstände nach Sprengstoffverordnung deutlich zurückgenommen werden konnten und der maßgebliche Schutzabstand K 44 nun etwa 25 bis 30 m nördlich der Kronenstraße durch das ehem. Betriebsgelände verläuft. In Folge dieses Bescheids werden zurzeit interne Abstimmungen über den Verlauf des neuen Sicherheitszaumes, ggf. auch die Rückverlegung des Tores 1 der Dynamit Nobel GmbH vorgenommen.

4.5 Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises weist an der Kölner Straße sowie im rückwärtigen Bereich der Hermann-Löns-Straße Altlastenverdachtsflächen aus. Im Bereich der Kölner Straße befand sich eine chemische Reinigung, im rückwärtigen Bereich der Hermann-Löns-Straße eine Kfz-Werkstatt.

Es handelt sich um bebaute Grundstücke; das Planverfahren führt zu keiner Veränderung auf den Verdachtsflächen. Die Stadt Troisdorf hat eine Untersuchung des Gefährdungspotenzials beider Flächen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden als Anlage die städtebauliche Begründung ergänzen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Nutzungsart

Im Bebauungsplan wird ein Streifen bis zur rückwärtigen Grenze der Grundstücke an der Kölner Straße als Mischgebiet - MI ausgewiesen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der tatsächlichen Nutzung der Gebäude, die im Erdgeschoss Ladengeschäfte und in den oberen Etagen Wohnräume aufweisen.

Die Bereiche an der Heidestraße, Kronenstraße und Hermann-Löns-Straße werden orientiert am Bestand als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.

Der Blockinnenbereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen. Die geplanten Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen. Eine Ausnahme bildet das geplante Gebäude an der Kölner Straße, das neben einer Wohnnutzung auch Geschäftseinheiten für Gastronomie oder Einzelhandel beinhalten soll. Dieses geplante Gebäude befindet sich innerhalb des als Mischgebiet ausgewiesen Streifens, so dass hier auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist, die eine Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Sowohl im Mischgebiet, als auch im Wohngebiet wurden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen der benötigten Wohnruhe in diesem verdichteten Bereich der Stadt.

Im Mischgebiet wurden zusätzlich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit wird einer Forderung aus dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten nachgekommen.

Innerhalb der WA- bzw. MI-Bereiche grenzen Nutzungsartengrenze Bereich unterschiedlicher Höhen voneinander ab.

Auf dem Grundstück Kölner Straße 115 befindet sich eine öffentliche Transformatorstation. Deren Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.1.2 Geschossigkeit

Die Festlegung der Geschossigkeit erfolgte in Hinblick auf die städtische, zentrale Lage des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude. Die überwiegende Zahl der Gebäude weist drei Vollgeschoße auf, was als Höchstmaß für die Blockränder im Bebauungsplan ausgewiesen wurde. Da eine deutlich niedrigere Bebauung dem einheitlichen Charakter der Bebauung schaden würde, soll zudem keine Bebauung mit weniger als zwei Geschoßen zugelassen werden. Dies wurde durch eine zwingende Festsetzung von zwei bis drei Vollgeschoßen erreicht.

Es werden - abgestimmt auf die umgebende Bebauung, die zwei- bis dreigeschossig bebaut ist - maximal drei Geschoße für den Blockinnenbereich vorsieht. Das geplante Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn.

5.1.3 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Festsetzung wurde aufgrund der verdichteten Bebauung in zentraler Lage einer Stadt gewählt. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage ist typischerweise mit einer hohen baulichen Ausnutzung verbunden, der somit Rechnung getragen wird. Gleichzeitig besteht keine Notwendigkeit, die Ausnutzung der Baugrundstücke restriktiv über die Grund- und Geschoßflächenzahl zu regeln, da

- durch die Festsetzung der Baugrenzen bereits eine Zonierung von bebaubarer bzw. nicht bebaubarer Fläche vorgenommen wird

- durch die Tiefe der Baufester eine ausreichend große Grundstücksfläche frei von Bebauung gehalten wird
- die Höhe der Gebäude exakt über die Festsetzung der Geschossigkeit und der Firsthöhen geregelt wird.

Die Eckgrundstücke im Plangebiet sind verhältnismäßig klein. Eine wirtschaftliche bauliche Nutzung ist nur dann möglich, wenn die Höchstmaße nach Baunutzungsverordnung überschritten werden können. Daher wurde im Textteil des Bebauungsplanes eine entsprechende Ausnahme verankert, die ein Überschreiten der Höchstgrenzen im Einzellfall zulässt.

5.1.4 Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich in den Bereichen mit Bestandsgebäuden auf die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen. Dadurch sollen die recht homogenen Gebäudehöhen verbindlich festgelegt werden, so dass bei Neu- oder Ausbauvorhaben die Einheitlichkeit der Blockrandbebauung erhalten bleibt.

- In den Bereichen WA 1 und WA 2 wurde eine Traufhöhe von 9,60m festgesetzt, die sich an jeweils höchsten Traufhöhe entlang der Heidestraße bzw. Hermann-Löns-Straße anlehnt. Dadurch verbleibt für niedrigere Bestandsgebäude die Möglichkeit für eine gewisse Anhebung der Traufhöhe bei einem Dachausbau.
- Maßgebend für die Firsthöhe in den Bereichen WA 1 und WA 2 waren die vorhandenen dreigeschossigen Gebäude, die in der Vergangenheit bereits ausgebaut bzw. modernisiert worden sind (z.B. Hermann-Löns-Straße 10 und 10a). Mit der festgesetzten Firsthöhe von 14m bleibt bei den meisten Bestandsgebäuden etwas Spielraum, der z.B. im Rahmen einer Dachsanierung ausgenutzt werden könnte. Lediglich das Gebäude Hermann-Löns-Straße 30 übertrifft die festgesetzte Firsthöhe von 14m um 0,4m. Dieser Umstand wird in Kauf genommen, da es sich um eine atypische Firsthöhe in diesem Straßenzug nach Dachausbau handelt.
- Entlang der Kölner Straße wurde die Traufhöhe im Bereich der Bestandsbebauung auf ein Maß von 9,50m begrenzt, was den vorhandenen Traufhöhen entspricht.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen für die geplante Bebauung entspricht annähernd der Höhe der Gebäude am Blockrand sowie der näheren Umgebung.

Die Traufhöhe für die geplante Bebauung wird auf knapp 12m festgelegt. Sie liegt oberhalb der festgesetzten Traufhöhen des Blockrandes, was sich aus der gewählten Dachform (Tonnendach) ergibt.

Alle Höhen entlang des Blockrandes wurden bezogen auf die Höhe der Straßen festgesetzt. Im WA 3 - dem Blockinnenbereich - wurde die Höhe bezogen auf Normal-Höhen-Null festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

5.2.1 Blockrand

Charakteristisch für das Plangebiet ist die geschlossene Blockrandbebauung, die bis auf wenige Fälle (Einfahrten, Baulücke Hermann-Löns-Straße 4) ununterbrochen ist. Im Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, diesen Blockrand zu erhalten und so im Falle von Aus- oder Neubaumaßnahmen für eine Beibehaltung der durchgängigen Gebäudeflucht zu sorgen. Dies wird durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie erreicht, die ein Vor- oder Zurücktreten der Außenwände verhindert.

Gartenseitig soll die Gebäudeflucht weniger restriktiv festgesetzt werden, da in dieser privaten Zone der Anspruch an eine einheitliche Fluchtlinie geringer ist. Zudem soll durch die Festsetzung einer Baugrenze den Bauherren Raum für gestalterische Wünsche an die

Gebäudetiefe gegeben werden. Die Tiefe des festgesetzten Baufensters entspricht mit 14m einem üblichen Maß bei Mehrfamilienhäusern.

5.2.2 Geplante Bebauung

Die geplanten Baukörper im Blockinnenbereich werden durch Baugrenzen festgelegt. Gegenüber alternativen Planungsüberlegungen wurden die Gebäude so gedreht, dass die schmale Giebelseite in westliche Richtung zeigt und somit mehr Privatsphäre für die Bewohner der Heidestraße verbleibt. Die Wohnzimmer und Balkone werden nach Süden ausgerichtet und blicken somit auf die übrigen neu geplanten Gebäude.

Das Baufenster westlich der geplanten Platzfläche schließt auf dem Grundstück Kölner Straße 127 mit einer Baulinie auf der Grenze ab. Dadurch bleibt gewährleistet, dass trotz der östlich anschließenden Unterbrechung der geschlossenen Gebäudefront durch den Fußweg das komplette Grundstück bebaut werden kann, ohne das ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll überdacht werden; hierfür wird ein ein Teil des Mischgebietes in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Mit der Überdachung wird die Absicht verfolgt, durch die Zufahrt zur Tiefgarage keine große Lücke im Blockrand entstehen zu lassen, die eine stärkere Ausbreitung des Schalls in den Blockinnenbereich zulassen würde. Durch eine Kombination der Festsetzung von Baulinien und der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit ist es möglich, diese Überdachung mit Abstand zur Grenze innerhalb der geschlossenen Bauweise zu errichten. [4]

Da das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Kölner Straße dicht an der überdachten Zufahrt vorgesehen ist, wurde die östliche Giebelwand ebenfalls mit Hilfe einer Baulinie festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung „zwingend II-III-geschossig“ kann dieses Gebäude mit Abstand zur Grenze errichtet werden. Da die Gebäudeplanung des Architekten beide Gebäude in dieser Lage zueinander vorsieht, ist davon auszugehen, dass die Belichtung und Belüftung des Wohn- und Geschäftshauses durch die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt nicht beeinträchtigt wird.

5.2.3 Nebenanlagen

Neben den bereits vorhandenen Stellplätzen, Carports und Garagen im Blockinnenbereich sollen keine weiteren Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies begründet sich mit der in diesem Baublock besonders wichtigen Zonierung zwischen baulich genutzten und unbebauten Flächen, die sich aus der insgesamt stark verdichteten Bebauung ableitet.

5.3 Verkehr

5.3.1 Überörtliche Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz geschieht über die Bundesstraße 8, die südlich des Plangebietes verläuft.

5.3.2 Interne Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Kölner Straße, Heidestraße, Kronenstraße und Hermann-Löns-Straße erschlossen.

---

[4] Hierzu führt die einschlägige Kommentierung zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler aus: „Die landesrechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts, die aufgrund der Normenhierarchie im Grundsatz dem städtebaulichem Satzungsrecht vorgehen, haben insoweit dem städtebaulichen Planungsrecht die Möglichkeit eingeräumt, zwecks Durchsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtliche Vorschriften, d.h. Nutzungsregelungen zu erlassen, die dem Bauordnungsrecht des Landes dann vorgehen.[…] Im Sinne des Vorrangs bauplanungsrechtlicher Vorschriften bestimmt das Landesbaurecht ausdrücklich, dass, wenn zwingende Festsetzungen eines B-Plans geringere Tiefen der Abstandflächen ergeben, diese Tiefen gelten.“

Der Blockinnenbereich wird über ein Gehrecht (GFL 3) zugunsten der Anwohner der geplanten Gebäude fußläufig erschlossen. Die Feuerwehr erhält die Möglichkeit, den Fußweg im Brandfalle zu befahren. In besonderen Fällen (z.B. Ein- oder Auszug) soll den Anwohnern die möglich sein, den Weg zu befahren.

Die Abfallentsorgung findet über die vorhandenen Straßen um den Baublock statt.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Bestandsgebäude wird überwiegend am Straßenrand der vorhandenen Straßenzüge untergebracht. Zusätzlich existieren Stellplatz- und Garagenanlagen im Blockinnenbereich, die planerisch gesichert werden.

Zusätzliche Stellplätze, Carports oder Garagen im Blockinnenbereich, die über den Bestand hinausgehen, werden nicht zugelassen. Dadurch wird die Struktur von bebauter Zone und unbebautem Wohngarten aufrecht erhalten, die vor dem Hintergrund der dichten Bebauung elementar ist.

Für die geplante Bebauung ist eine Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen und Zufahrten von der Kölner Straße und der Kronenstraße geplant. Hier soll zudem Parkstände für Dritte vermieten werden.

5.3.4 Platzfläche

Die Platzfläche an der Kölner Straße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Dadurch wird die beabsichtigte Nutzung der Fläche, für Außengastronomie oder als Aufweitung der Fußgängerstreifen entlang der Kölner Straße gesichert. Eine Nutzung der Fläche für den ruhenden Verkehr wird dadurch unterbunden.

Auf der Platzfläche sollen ein oder mehrere Bäume gepflanzt werden, um den versiegelten Bereich der Kölner Straße optisch aufzulockern.

5.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche GFL1 dient der Sicherung der Zuwegung der öffentlichen Trafostation auf dem Grundstück Kölner Straße 115 durch den Leitungsträger.

Die Fläche GFL 2 dient der Sicherung der Erschließung des Grundstücks Hermann-Löns-Staße 12 über eine Durchfahrt auf dem Grundstück Hermann-Löns-Straße 14.

Die Fläche GFL 3 bildet die interne, fußläufige Erschließung der neugeplanten Bebauung. Eine Befahrbarkeit wird lediglich für die Feuerwehr, sowie ggf. für Umzugstransporte ermöglicht. Dies hat zum Ziel, die Wohnruhe und Privatsphäre innerhalb des Baublocks zu sichern.

5.3.6 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien, die über die Kölner Straße verkehren, gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Wilhelmstraße“ liegt in ca. 100m Entfernung ist somit fußläufig erreichbar. Von hier verkehren Buslinien in Richtung Troisdorf-Bahnhof, Sieglar, Siegburg, Niederkassel und Bonn.

Der Troisdorfer Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 400m.

5.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Transformatorstation, die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird. Mit Hilfe einer Ausnahme ist die Errichtung von Versorgungsanlagen zur Versorgung mit Elektrizität außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen rund um das Plangebiet wird durch den Investor sichergestellt.

Im Bereich der geplanten Bebauung befindet sich eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG, die durch die Neubauten gekreuzt und daher voraussichtlich verlegt werden muss.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

An die Gärten der Grundstücke Heidestraße 1-33 schließt sich östlich ein Pflanzstreifen an. Die Planung sieht vor, dass ca. 1m parallel zu den Grundstücksgrenzen der Fußweg verläuft, der die Haupterschließung des Blockinnenbereiches darstellt. Zwischen den Grenzen und dem Weg soll ein 1m breiter Grünstreifen erhalten werden. Dies dient einer optischen Trennung zwischen der Neubebauung und dem Bestand. Viele der Gärten besitzen Grenzmauern, die teilweise einen schlechten Zustand aufweisen. Durch einen Grünstreifen kann hier ein Sichtschutz entstehen.

Die übrigen Freiflächen im Plangebiet sind gärtnerisch zu gestalten. Dieser Festsetzung kommt innerhalb dieses dicht bebauten Blocks, der zudem zentral im Siedlungskörper gelegen ist, ein besonderes Gewicht zu.

Im Bereich der Tiefgarage ist eine Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen nicht möglich. Um dennoch Grünelemente in Form von Bäumen im Plangebiet zu verankern, wurde drei Flächen festgelegt, die abseits der Tiefgarage liegen. Diese Flächen wurden mit der Signatur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Von den vorhandenen Bäumen im Plangebiet ist die mit 1) gekennzeichnete Linde dauerhaft zu erhalten. Ebenso ist die mit 2) gekennzeichnete Kastanie zumindest solange zu erhalten, bis die Baulücke Hermann-Löns-Straße geschlossen wird.

Im Bereich der Platzfläche ist eine Begrünung in Form von einer Baumpflanzung vorgesehen, die zur Auflockerung des Straßenraumes beitragen soll.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan trifft keine weitgehenden Festsetzungen zur Gestaltung. Es ist beabsichtigt, gestalterische Festsetzungen in einer isolierten Gestaltungssatzung zu treffen. Darin soll Bezug auf den Denkmalpflegeplan und dessen Empfehlungen genommen werden.

Auf die im Denkmalpflegeplan als denkmalwert eingestufte Bebauung wird in der Planzeichnung lediglich hingewiesen.

Die Dachform wird für die Flächen mit Bestandsbebauung als Satteldach festgesetzt. Dies entspricht der vorherrschenden Dachform und hat zum Ziel, dass die recht einheitliche Dachlandschaft nicht im Zuge von Dachausbauten etc. verloren geht.

Die geplante Bebauung soll ein Tonnendach erhalten. Darüber hinaus sind hier auch Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die geplante Bebauung bildet -obwohl sie innerhalb eines vorhandenen Baublockes liegt- einen isolierten, in sich einheitlichen Bereich. Dieser Bereich soll sich durch die Wahl einer unterschiedlichen Dachform bewusst von der Umgebungsbebauung abgrenzen können.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Auf der östlichen Grenze des Grundstücks Kölner Straße 127 soll eine Schall- und Sichtschutzmauer errichtet werden, um die Privatsphäre der Bewohner trotz des geplanten Weges aufrecht zu erhalten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Das Bauvorhaben zieht Grundstücke der Stadt Troisdorf sowie Dritter mit ein. Zur Verwirklichung des Projektes ist ein zusammenhängender Erwerb der Flächen notwendig. Die Stadt Troisdorf wird einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abschließen, um u.a. die Gestaltung des Platzes an der Kölner Straße verbindlich zu regeln.

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Troisdorf entstehen Kosten durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen (Platzfläche an der Kölner Straße), die aufgrund der Festsetzung als öffentliche Fläche zu erwerben sind. Bei einem Grundstückswert von 380 €/m² und einer Fläche von ca. 480 m² entstehen Kosten in Höhe von 182.400 €. Es ist ein wertneutraler Flächentausch beabsichtigt.

Ferner entstehen wiederkehrende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Platzfläche.

8. Anlagen

Anlage 1 Koordinatenverzeichnis

Anlage 2 Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“

Abschlussbericht. Juni 2010 - Kurzfassung

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

Anlage 3 Altlastengutachten