STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße

Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss 29.11.2022

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Troisdorf-Mitte im Bereich der Marienburgstraße Ecke Breslauer Straße.

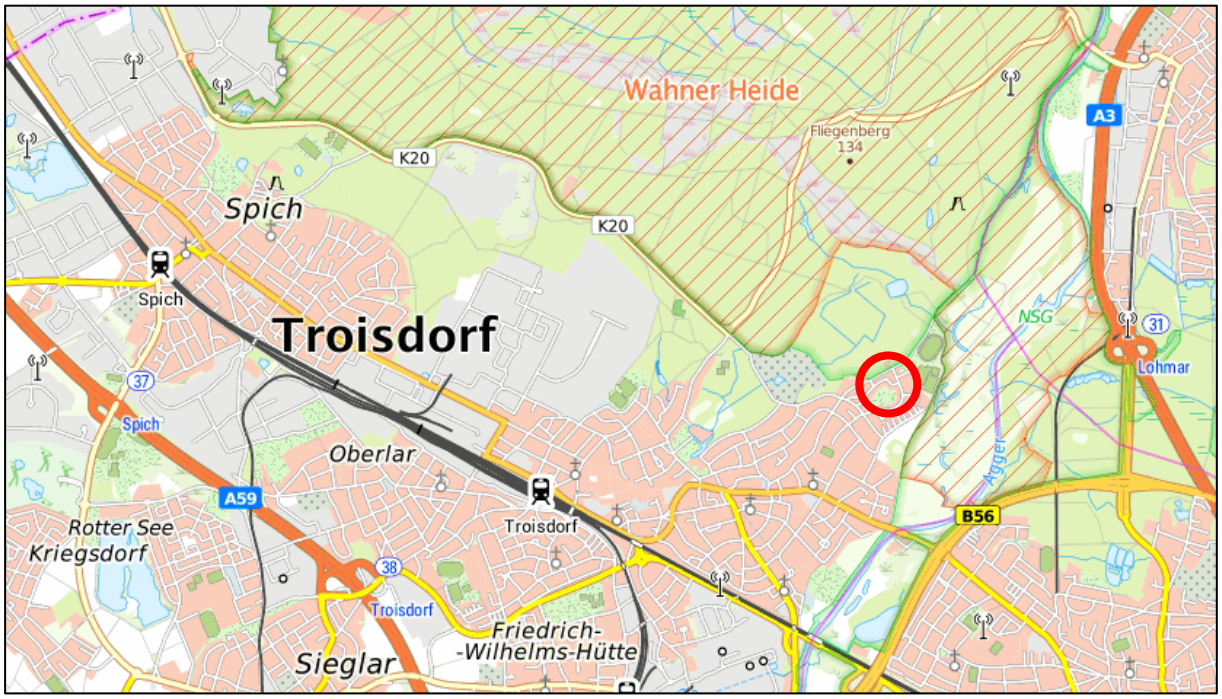


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW 2021)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Marienburgstraße und die Breslauerstraße, die Kleingartenanlage „In der Maikammer“ sowie die Wohnbebauung Marienburgstraße 51-55. Er umfasst auf den privaten Flurstücken 585 bis 590, 594, 1215, 1216, 1279 bis 1287, Flur 1, Gemarkung Troisdorf einen Garagenhof entlang der Zuwegung zur Kleingartenanlage sowie eine unbebaute Fläche neben Marienburgstraße 31. Marienburgstraße 27-31 liegen ebenfalls im Geltungsbereich.



Abb. 2: Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung

Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, ist die vorhandene Bebauung überwiegend durch eine Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt. Die Bebauung ist abschnittsweise geschlossen und besteht aus Baukörpern mit zwei bis drei Vollgeschossen sowie ausgebautem Satteldach-Geschoss und teilweise über 70 m Gesamtlänge. Die Gebäude, an die sich die neuen Bauvorhaben anschließen, haben bei drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss eine Traufhöhe von etwa 9,80 m und eine Firsthöhe von etwa 13,50 m bezogen auf das Erdgeschoss.
Neben der Wohnbebauung entlang der Marienburgstraße und der Breslauer Straße ist das Umfeld des Plangebietes zudem durch die südwestlich gelegene Kleingartenanlage geprägt.
Der Bereich der beiden nördlichen Bauvorhaben mit einer Größe von ca. 1.715 qm wird derzeit als Stellplatzanlage in Form von Reihengaragen und deren Zufahrten genutzt. Die 25 Garagen haben eine Höhe von etwa 2,70 m.

Der Bereich des südlichen Bauvorhabens im Anschluss an das Haus Marienburgstraße 31 mit einer Größe von ca. 296 qm ist nicht bebaut und dient derzeit als Freiraum/Rasenfläche.



Abb. 3: Luftbild (Quelle Geoportal NRW 2021)

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan sind die Flächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB festgelegt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der regionalplanerisch festgelegten Fluglärm-Schutzzone C. Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung ist hiermit vereinbar.

2.2 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der seit 18.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan T 169, Blatt 1 setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Nördlich von Marienburgstraße 27 sind hierin Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, südwestlich hiervon – zwischen der Garagenfläche und der Kleingartenanlage – ist ein Baufenster für zwei Doppelhäuser festgesetzt. Die Fläche südlich im Anschluss an Marienburgstraße 31 ist bisher nicht überbaubar. Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der 2. Änderung unberührt. Nur die Flurstücke 1285 und 1287 sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie sollen in WA umgewandelt werden. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf eine Erweiterung der Baugrenzen, um auf bisher für Garagen oder Freiräume genutzten Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) zusätzlichen Wohnraum schaffen

zu können. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche soll gemäß aktuellem Ausbauzustand bereinigt werden.

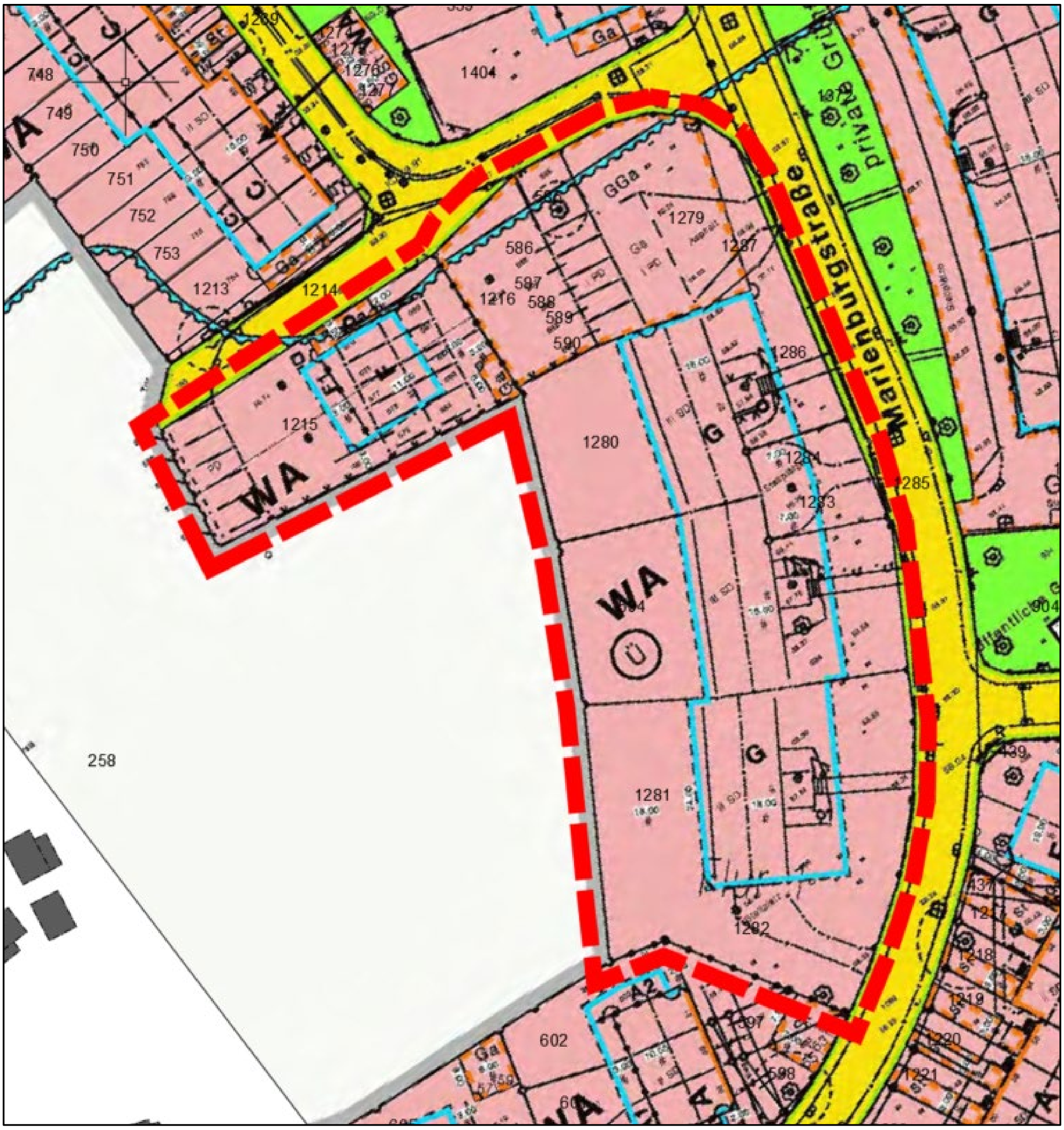


Abb. 4: Auszug aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan von 2005 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Flurstücke möchte in Anbetracht des weiterhin hohen Bedarfs an dieser Stelle wertvollen neuen Wohnraum schaffen. Dafür sollen insbesondere Flächen genutzt werden, auf denen derzeit lediglich Garagen stehen, die nicht als erforderlicher Nachweis an eine bestehende Bebauung gebunden sind.



Abb. 5: geplante nördliche Bebauung (Projektplanung vom 05.01.2022)

Städtebaulich soll so gleichsam die Ecksituation Marienburgstraße-Breslauer Straße einen baulich hochwertigen Abschluss erhalten. Die neue Bebauung soll dabei zudem dem Erscheinungsbild der Bebauung im direkten Umfeld angepasst werden und so einen einheitlicheren Straßenraum schaffen.
Die 3-geschossige Bestandsbebauung der Marienburgstraße als eine Zeile von Mehrfamilienwohnhäusern soll im Norden fortgesetzt und über Eck nach Westen die bisher offene Flanke der Mehrfamilienhäuser durch eine straßenbegleitende Bebauung mit den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern geschlossen werden und so in die niedrigere zweigeschossige Reihenhausbebauung der Breslauer Straße überleiten.
Durch einen 2-geschossigen Anbau südlich an das Gebäude Marienburgstraße 31 soll am anderen Ende der bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser ebenfalls ein Übergang zu der vorhandenen 2-geschossigen Reihenhausbebauung, beginnend mit der Marienburgstraße 51-55 bis zur Stettiner Straße geschaffen werden.



Abb. 6: geplante südliche Bebauung (Projektplanung vom 05.01.2022)

Bebauung an der Marienburgstraße

Am Gebäude Marienburgstraße 31 ist an der Südseite ein zweigeschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Bei dem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 75,9 qm beträgt die GRZ auf dem 296 qm großen Grundstück etwa 0,26. Bei zwei Vollgeschossen bleiben Trauf- und Firsthöhe (FH 68,75 m ü. NHN) deutlich unter den Werten des angrenzenden Gebäudes Marienburgstraße 31 (First 71,47 m ü. NHN). Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können vor und neben dem neuen Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden.

Am Gebäude Marienburgstraße 27 ist an der Nordseite ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Trauf- und Firsthöhe (FH 71,50 m ü. NHN) sollen sich an das vorhandene Gebäude (First 71,42 m ü. NHN) angleichen. Da das neue Gebäude jedoch eine Tiefe von 10,50 m erhalten soll, statt 9,10 m wie bei dem Gebäude Marienburgstraße 27, ergibt sich unter Einhaltung der Höhen eine geringere Dachneigung von etwa 32°. In dem Gebäude sind 8 Wohnungen geplant. Auf dem Grundstück sollen zudem 10 Stellplätze für Pkw errichtet werden, 6 davon im Eingangsbereich und 4 an der Breslauer Straße. Bei einer Grundfläche von 206 qm ergibt sich bei einem 1.715 qm großen gemeinsamen Grundstück mit dem ebenfalls neu geplanten Mehrfamilienhaus an der Breslauer Straße eine GRZ von 0,27. Um die Stellplätze an der Breslauer Straße errichten zu können, sollen ca. 12 qm des städtischen Wegeflurstücks 1214 erworben werden. Die Fläche ist im rechtkräftigen Bebauungsplan von 2005 (vgl. Abb. 4) als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet und umgewidmet.

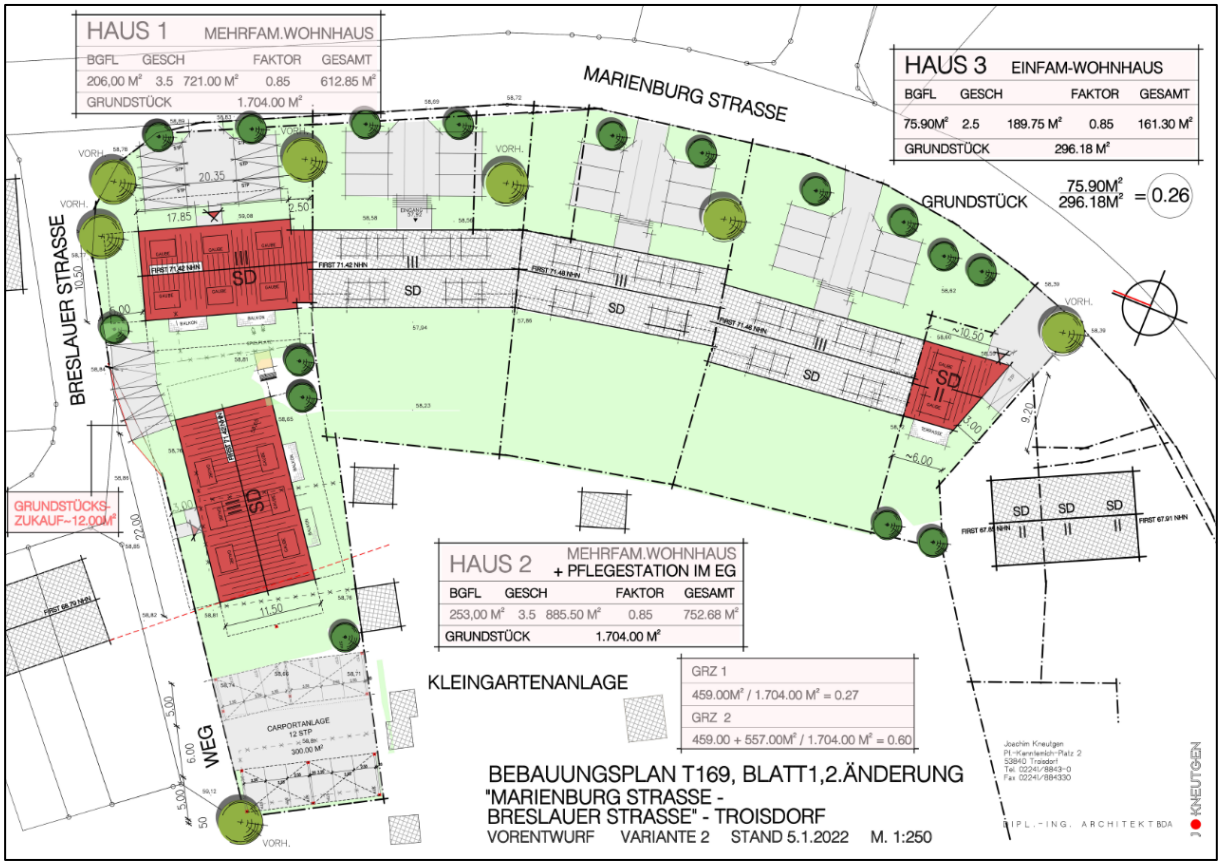


Abb. 7: Bebauungskonzept vom 05.01.2022

<u>Bebauung an der Breslauer Straße</u>

Zusätzlich zu den Anbauten an der Marienburgstraße ist an der Breslauer Straße ein weiteres Mehrfamilienhaus geplant. Als Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen soll das Gebäude analog zu dem geplanten Haus an der Ecke Marienburgstraße-Breslauer Straße ebenfalls über drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen und eine vergleichbare Trauf- und Firsthöhe (FH 71,45 m ü. NHN) haben. Diese soll den Übergang zu den benachbarten 2-geschossigen Reihenhäusern (First 68,79 m ü. NHN) im Bestand vermitteln. Die Grundfläche des Mehrfamilienhauses an der Breslauer Straße ist mit 253 qm geplant.

Falls Bedarf besteht, sollen Wohnungen im Erdgeschoss dieses Hauses alternativ für Pflegeeinrichtungen genutzt werden. Eine solche Nutzung ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig, so dass im Bebauungsplan dazu keine besonderen Regelungen/Festsetzungen getroffen werden müssen. Entsprechende Regelungen können jedoch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Troisdorf und dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger getroffen werden.

Südwestlich des Gebäudes in Nachbarschaft zu den Kleingärten soll eine Carportanlage mit 12 Pkw-Stellplätzen (incl. einem Behindertenstellplatz) entstehen, die einen optischen Übergang vom geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhaus zu der niedrigeren umliegenden Bestandsbebauung und den Kleingartenhütten schafft.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte neue Bebauung geschaffen werden. Dazu ist insbesondere eine Erweiterung der Baugrenzen bezüglich der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erforderlich. Zudem ist es geboten, entsprechende Maße der baulichen Nutzung, Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze und Garagen/Carports) sowie die Trauf- und Firsthöhen der neuen Gebäude zu bestimmen und bauleitplanerisch verbindlich festzusetzen.
Ziel der Planung ist es, für die baulich mindergenutzten Garagenflächen und die teilweise großzügigen Abstandsflächen der Bestandsbebauung Baurecht für eine neue Wohnbebauung mit der Umgebung angepassten Gebäudetypen zu schaffen. Das bisher schon festgesetzte, aber ungenutzte Baufenster für zwei Doppelhäuser südlich von Breslauer Straße 91 wird in die Planung einbezogen und neu überplant, um zusammen mit den angrenzenden Garagenflächen eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Für die Neubauten werden entsprechende neue Garagen und Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen mit einem analogen Festsetzungsrahmen in Ihrem Bestand planungsrechtlich nachvollzogen werden. Eine bauliche Veränderung ist hier nicht beabsichtigt. Die Planung folgt dem prognostizierten Bedarf der aktuellen Wohnbauziele für Troisdorf und ermöglicht Wohnformen für verschiedene Interessengruppen. Die bisher untergenutzten und überwiegend versiegelten/befestigten Garagenflächen werden i.S.d. des städtebaulichen Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ zukünftig höherwertiger genutzt und im Bereich der Wohngärten entsiegelt.

Die Frage, wie weit sich im Rahmen der nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung neue Gebäude der vorhandenen Bebauung anpassen müssen, ist eine Ermessensentscheidung, bei der es alle planungsrelevanten Belange angemessen zu berücksichtigen gilt. Grundsätzlich besteht in der Stadt Troisdorf wie im gesamten Bundesgebiet ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der nach Möglichkeit innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen werden soll, um dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Das bedeutet, sowohl für eine bauliche Nutzung verfügbare Freiflächen in vertretbarem Umfang baulich zu nutzen, als auch auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu schaffen, indem das Wohnen auf möglichst vielen Ebenen übereinander stattfindet. In diesem Sinne ist eine 3-geschossige Bebauung an den durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Standorten angemessen und vertretbar, ohne die Belange der Nachbarn in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Dass die Stadt als Trägerin der Planungshoheit bestehende Bebauungspläne an aktuelle städtebauliche Planungserfordernisse anpassen kann und sich daraus auch Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben können, entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfah-

rens in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²), auch unter Berücksichtigung der zeitlich und räumlich hiermit im Zusammenhang stehenden Planungen T 169, Blatt 1, 1. und 3. Änderung sowie T 201.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Die Umweltbelange, insbesondere die Anforderungen an den Artenschutz wurden u.a in der den Bebauungsplanunterlagen beigefügten Artenschutzvorprüfung (ASP-1) des Büros für Artenschutz & Tierökologie, Dipl.-Biol. Sven Nekum vom 01.02.2022 ermittelt. Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Ungeachtet dessen werden nachfolgend die planungsrelevanten Umweltbelange erläutert und bewertet.

Artenschutz

Die Artenschutzvorprüfung (ASP-1) des Büros für Artenschutz & Tierökologie, Dipl.-Biol. Sven Nekum vom 01.02.2022 kommt für den Änderungsbereich zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von sieben planungsrelevanten Arten (sechs Vogelarten und einer Säugetierart), die im Eingriffsbereich und/oder Wirkungsraum des zu betrachtenden Bebauungsplans T169 an der Ecke Marienburgstraße/ Breslauer Straße in 53840 Troisdorf vorkommen können, kann ohne die Implementierung des dargestellten Maßnahmenkonzepts nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann nur dann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn das aufgezeigte Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, zur Minderung und, bedarfsorientiert, zum vorgezogenen Ausgleich empfehlungsgemäß umgesetzt wird. Unter Sicherstellung dieser Voraussetzungen ist die zu bewertende Änderung des Bebauungsplans T169 sowie die daraus folgende Umsetzung des Selbigen unter artenschutzrechtlicher Betrachtung als genehmigungsfähig und zulässig anzusehen.

Um den ermittelten Anforderungen des Artenschutzes gerecht zu werden, sind in der vorliegenden 2. Änderung die Maßnahmen (Maßnahmen V1, M1 und M2) verbindlich vorgegeben, die sich im Sinne textlicher Festsetzungen eindeutig definieren lassen und im Zusammenhang mit den inhaltlichen Änderungen des Zulässigkeitsrahmens stehen, die sich aus dem vorliegenden Verfahren ergeben. Ein Rückbau der Garagen wäre auch ohne die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Daher werden die dazu in der Artenschutzvorprüfung (ASP-1) aufgeführten Maßnahmen (V3, V4 und CEF) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme V2 wird

ebenfalls als Hinweis/Empfehlung in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen, da diese im Sinne einer verbindlichen Festsetzung nicht hinreichend bestimmt ist. Die Beachtung der Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten, auch ohne Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

Klima und Starkregen

Der Änderungsbereich befindet zwar nicht im Überschwemmungsgebiet der östlich fließenden Agger, gemäß den Darstellungen im Geoportal NRW sind jedoch Teilflächen bei seltenen und extremen Niederschlagsereignissen von Überflutungen bis zu 50 cm Höhe betroffen (siehe Textliche Festsetzungen, III Hinweis Nr. 1.7). Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben das Gelände verändert wird und sich somit auch die Überflutungssituation ändert. Um dem Überflutungsrisiko Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses, sowie ggf. Zugänge und Lichtschächte eines Kellergeschosses bei Neubauten mindestens 10 cm über dem angrenzenden Gelände sowie mindestens 10 cm über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen müssen, gemessen an der Oberkante der Fahrbahn an der Grundstücksgrenze bzw. der Unterkante des straßenseitigen Bürgersteigs (sofern vorhanden) vor dem Baugrundstück, jeweils in der Mitte des Gebäudezugangs. Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei allen Neubauten ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen ist, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen. Der Überflutungsnachweis dient letztlich dazu, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert geprüft und nachgewiesen wird, wie die erforderliche Regenrückhaltung bei Starkregen auf den jeweiligen Grundstücken berücksichtigt und umgesetzt werden kann. Weitergehende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen, ist nicht zweckmäßig. Die Höhenfestsetzungen sollen jedoch vermeiden, dass schon bei geringer Überflutung der öffentlichen Straßen Niederschlagswasser in Keller- oder Erdgeschosse gelangt.
Eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung wird im Sinne der Gleichbehandlung gegenüber der Nachbarbebauung nicht getroffen. Es bleibt dem Bundes-Gesetzgeber vorbehalten, dazu allgemein verbindliche gesetzliche Regelungen zu treffen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt analog der vorhandenen Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit den im Bebauungsplan T 169, Blatt 1 von 2005 zugelassenen Nutzungen unverändert. Tankstellen sind weiterhin ausgeschlossen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird passend zur oben erläuterten geplanten Bebauung mittels Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt und entsprechend festgesetzt. Die Nutzungsschablone bestimmt Grund- und Geschossflächenzahl, verbindliche Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe. Die Werte der zulässigen Firsthöhe sind dabei geringfügig aufgerundet. Das gilt auch für die Bestandbebauung Marienburgstraße 29 – 31.

Ob eine Pflegeeinrichtung im Plangebiet eingerichtet wird, wird durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

können grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, auch heute schon. Dabei gilt es jedoch, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, dass eine geplante Nutzung wie ein Pflegedienst oder eine sonstige Pflegeeinrichtung mit den Qualitätsansprüchen des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. im Sinne der TA-Lärm verträglich ist und dass die nötigen Stellplätze vorhanden sind.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes von 2005 müssen für eine Realisierung der geplanten Bauvorhaben entsprechend erweitert werden. Insbesondere bei dem neuen Gebäude an der Breslauer Straße werden die neuen Baugrenzen so festgesetzt, dass sie dem geplanten Gebäude keinen relevanten Spielraum zugestehen (vgl. Abb. 9). Hinzu kommt, dass das Baufenster nach Nordosten analog zur rückwärtigen Gebäudekante des Hauses Breslauer Straße 91 verläuft, um zum einen Verschattungseffekte für dieses Haus zu minimieren und zum anderen eine engere städtebauliche Zuordnung des an dieser Stelle geplanten dreigeschossigen Gebäudes zu der ebenfalls dreigeschossigen Bebauung an der Marienburgstraße zu gewährleisten. Zur zweigeschossigen Bebauung an der Breslauer Straße mit den dazwischenliegenden öffentlichen Erschließungsflächen wird hingegen ein deutlich größerer Abstand gewahrt als noch im Vorentwurf und auch als im bisherigen Bebauungsplan zulässig ist. Für die Bebauung der Grundstücke Marienburgstraße 27, 29 und 31 wird die straßenzugewandte Baugrenze bestandsorientiert näher zu den Gebäuden hin verschoben, da die Freiflächen zwischen Gebäude und Straße für die erforderlichen Stellplätze genutzt werden. Die Platzierung der Stellplätze soll an dieser Stelle verbindlich bestehen bleiben. In der nachfolgenden Abbildung sind die Änderungen der Baugrenzen nachvollziehbar.

Die neuen Gebäude stellen aus fachlicher Sicht keinen Widerspruch zum Siedlungscharakter der belgischen Siedlung dar, da hier verschiedene Haustypen und Gebäudestellungen vertreten sind. Die Verträglichkeit bestätigt auch die Untere Denkmalbehörde.



Baugrenzen des Bebauungsplanes von 2005

neue Baugrenzen der vorliegenden 2. Änderung

Abb. 8: Änderungen der Baugrenzen



Abb. 9: Überblendung der Baugrenzen mit den geplanten Gebäuden

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei Terrassen als Teil der Hauptanlage die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen noch um bis zu 3,00 m überschreiten dürfen, um eine räumliche Zuordnung zwischen Gebäude und Außenwohnbereich zu wahren.
Über die Baugrenzen hinaus wird analog des Bestandes bei den Grundstücken Marienburgstraße 27, 29 und 31 sowie der Planung für die neue Bebauung mittels Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, wo Pkw-Stellplätze (St) und Garagen-/Carportanlagen (Ga) auch außerhalb von Baugrenzen platziert werden dürfen.

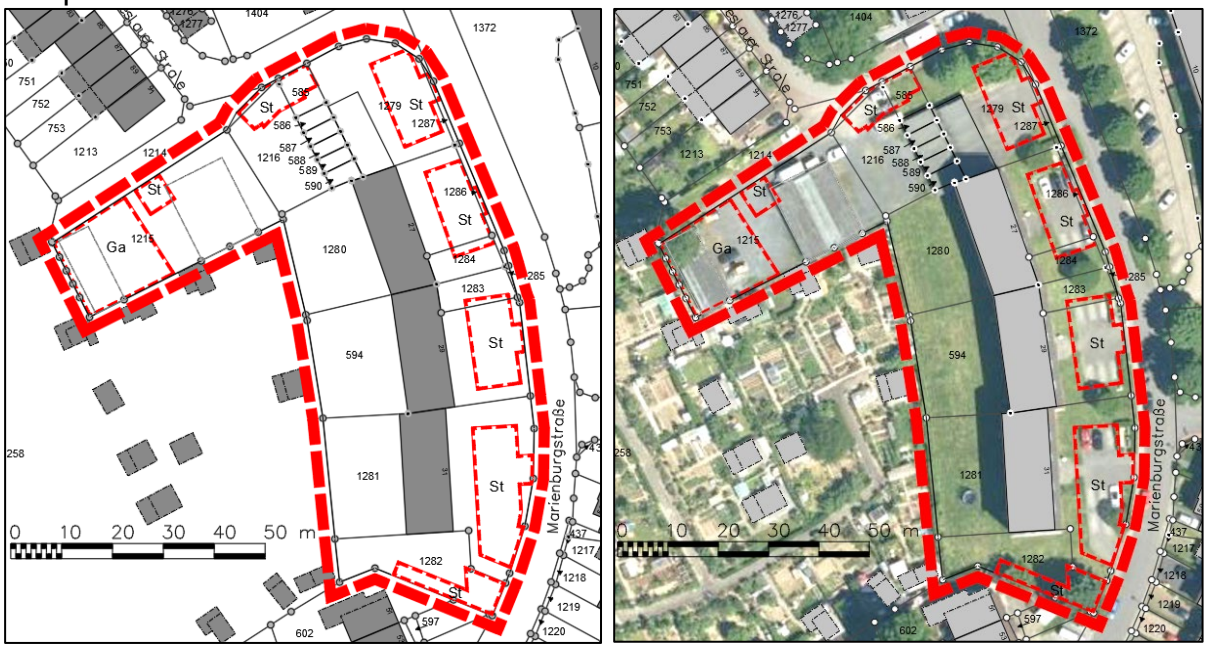


Abb. 10a/b: Festsetzung zur Platzierung von Stellplätzen sowie Carport/Garagen

Stellplätze, Garage und Carport sollen nicht an beliebiger Stelle auf den Grundstücken zulässig sein, sondern zur Vermeidung langer befestigter/versiegelter Zufahrten nah an der öffentlichen Straße liegen und rückwärtige Gartenbereiche als Ruhezone von unnötigen Emissionen (Lärm, Abgase) verschonen. Zu erhaltenswerten Bäumen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten, um den Fortbestand dieser Bäume nicht zu gefährden.
Bei der neuen Bebauung an der Marienburgstraße wird darüber hinaus eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der Bebauung an der Breslauer Straße eine offene Bauweise mit Einzelhäusern.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung ist bereits über die Marienburgstraße und die Breslauer Straße sowie die städtische Wegeparzelle 1214 gesichert. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht notwendig.
Die für die Bewohner erforderlichen Pkw-Stellplätze werden entsprechend den üblichen Stellplatznachweisen in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken errichtet. Die zulässige Platzierung der Stellplätze und Garagen/Carports ist im Bebauungsplan vorgegeben/festgesetzt (vgl. Kap. 5.2).

5.4 Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen

Wie bereits in Kapitel 4.2 erläutert, gilt es bei der vorliegenden Planung die besonderen Belange und Risiken von Starkregen und deren Folgen zu beachten. Um diesen belangen Rechnung zu tragen, werden unter I. Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen (Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenschäden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c u. d BauGB)) verbindliche Vorgaben getroffen sowie ergänzende Hinweise unter III. Nr. 1.9 (Starkregenereignisse) aufgenommen.

5.5 Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes sind in Kapitel 4.2 sowie der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzvorprüfung (ASP I) erläutert.

5.6 Schallschutz

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen des rechtwirksamen Bebauungsplanes von 2005 bleiben unverändert und gelten künftig auch für die neu zu errichtenden Wohngebäude bzw. schutzbedürftige Räume nach DIN 4109.

5.7 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Auf Grund der innerörtlichen Lage sind für die Änderungsbereiche analog zum Bebauungsplan von 2005 keine umfangreichen Festsetzungen zu Grünflächen oder Gehölzpflanzungen vorgesehen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzt. Zudem soll entlang der Garagen-/Carportanlage eine Heckenpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen für eine entsprechende Abgrenzung zum Garten des neuen Wohnhauses sorgen. Weitere Begrünungsmaßnahmen werden über örtliche Gestaltungsvorschriften nach Landesbauordnung geregelt.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Versorgung der neuen Wohnhäuser kann über Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsleitungen/-netze ermöglicht werden. Abwasser kann ebenfalls über die vorhandene Kanalisation beseitigt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt wie bei einer Wohnbebauung üblich über die Hausmüllentsorgung. Auf die Versickerung von Niederschlagswässern nach Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 wurde eine separate Gestaltungssatzung beschlossen, die am 27.09.2005 in Kraft getreten ist. Diese Satzung regelt die Gestaltung von Fassaden einschließlich Fenstern, Dächern mit Dachgauben, Hauseingängen, Sichtschutz an Terrassen, Einfriedungen und Carports. Die Regelungen dieser Satzung wurden weitgehend als Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Damit verliert die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ihre Regelungsfunktion und soll bezüglich ihres Geltungsbereiches mit der Rechtswirksamkeit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes dort aufgehoben werden.
Ergänzend zu den übernommenen Regelungen der Gestaltungssatzung wurden folgende Punkte aufgenommen bzw. angepasst:
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die mit gleicher Neigung und Ausrichtung wie die darunterliegende Dachfläche installiert sind, werden ausdrücklich zugelassen, um die Belange des Klimaschutzes und Klimawandels angemessen berücksichtigen zu können, ohne solche Anlagen verbindlich vorzuschreiben (vgl. Kapitel 4.2).
Ebenfalls aus klimatischen und ökologischen Aspekten wird erstmals verbindlich festgesetzt, dass Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern zu errichten sind. Die Entscheidung darüber soll den Grundstückseigentümern/Bauherrn nicht mehr freigestellt bleiben. Eine Flachdachbegrünung von Garagen und Carports ist sowohl zeitgemäß als auch wirtschaftlich zumutbar. Die begrünten Dachflächen schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, halten Niederschlagswasser zurück und wirken lokalklimatisch ausgleichend auf Temperatur und Luftfeuchte.
Eine weitere Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung betrifft die Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen. Alle nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen müssen wasseraufnahmefähig bleiben und flächendeckend mit Gräsern, Kräutern und/oder Gehölzen begrünt werden. Dabei gelten vergleichbare klimatische und ökologische Gesichtspunkte wie bei der Flachdachbegrünung (Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Versickerung von Niederschlagswasser, lokalklimatischer Ausgleich für Temperatur und Luftfeuchte). Die gärtnerische Gestaltung und Begrünung muss daher in der Weise erfolgen, dass die Wasserdurchlässigkeit im Wege der natürlichen Versickerung nicht eingeschränkt wird und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens auf Dauer erhalten bleibt. Notwendige Befestigungen für Wege, Freisitze etc. sind auf das nötigste zu reduzieren und wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebunden Decke). Eine flächige Versiegelung von Grundstücksfreiflächen in Form von Pflasterung, Schottergärten u.ä. wird ausgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben für Einfriedungen gelockert. In der Vergangenheit hat sich an vielen Stellen in der belgischen Siedlung gezeigt, dass die maximal zulässigen Zaunhöhen von 1,20 m zu öffentlichen Flächen nicht tragfähig sind, wenn es um Sicherheitsgefühl und Privatsphäre der Anwohner in

einem Bereich geht, der nahe am Wald bzw. Außenbereich und in Nähe zum Aggerstadion mit Publikumsverkehr liegt. Die maximalen Zaunhöhen zu öffentlichen Flächen werden daher von 1,20 m auf 1,80 m angehoben und die Materialien um heutige Standards ergänzt. Die oben beschriebene naturnahe Lage soll aber optisch weiterhin Charakter der Siedlung sein, sodass als Sichtschutz nur Holz oder offenmaschige Drahtzäune in Kombination mit Pflanzen möglich sind.

5.10 Hinweise

Über die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthalten die Unterlagen zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Reihe von Hinweisen, die zwar nicht abschließend bauleitplanerisch verbindlich definiert sind, die es u.a. nach allgemeinen gesetzlichen Vorgaben (Denkmalschutz, Artenschutz, Kampfmittelfunde, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen, erneuerbarer Energie, Baumschutz usw.) dennoch bei Bauarbeiten und künftigen Nutzungen zu beachten gilt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden, die Zuwegung geschottert. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig. Beim Verkauf von Teilflächen des städtischen Wegeflurstücks 1214 für Stellplätze sind die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksgrenzen neu zu ordnen und zu vermessen.

7 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen keine Planungskosten, da diese durch den privaten Projektträger getragen werden.

8 Anlagen

- Artenschutzvorprüfung (ASP-1), Büro für Artenschutz & Tierökologie, Dipl.-Biol. Sven Nekum vom 01.02.2022 **(Anlage 1)**

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Alexander Biber
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 2
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 4
2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 4
2.2 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 4
3 Ziel und Zweck der Planung 6
3.1 Anlass der Planung (Planänderung) 6
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 9
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 9
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 9
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 10
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 12
5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 15
5.4 Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen 15
5.5 Artenschutz 15
5.6 Schallschutz 15
5.7 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen) 15
5.8 Ver- und Entsorgung 16
5.9 Gestaltungsvorschriften 16
5.10 Hinweise 17
6 Verwirklichungsmaßnahmen 17
7 Kosten und Finanzierung 17
8 Anlagen 17