STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 31, 13. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten

Erweiterung Wohnbebauung

Satzungsbeschluss 29.11.2022

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan T31,

13. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten (Erweiterung Wohnbebauung)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Troisdorf, Flur 15 das Flurstück 579 sowie den südlichen Teil des Flurstücks 323 und weist eine Fläche von ca. 2.700 m² auf.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Mehrfamilienhausbebauung östlich der Nahestraße,
- im Osten durch die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Mendener Straße,
- im Süden durch einen Garagenhof der Wohnbebauung entlang der Straße Im Grotten und
- im Westen durch die Reihenhausbebauung südlich der Nahestraße

begrenzt.

Eigentümer des Flurstücks 323 ist die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG (kurz: Sahle Wohnen). Das Flurstück 579 ist im städtischen Eigentum.

1.2 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit Mietergärten, die jedoch von den angrenzenden Mietern eher unzureichend angenommen und daher minder genutzt werden. Die Mietergärten wurden im Rahmen des Wohnumfeldverbesserungsprogramms in den 1990er Jahren mit Städtebauförderungsmitteln angelegt. Das aktuelle Erscheinungsbild der Freifläche wirkt sich jedoch aufgrund der Mindernutzung zunehmend negativ auf das direkte Ortsbild aus. Die 10-jährige Bindungsfrist ist inzwischen abgelaufen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Plangebietes, auf demselben Grundstück, bestehen vier viergeschossige Mehrfamilienhäuser als 3-Spänner in Zeilenbauweise. Innerhalb der Anlage der Bestandsgebäude befindet sich ein Gemeinschaftsraum der PAREA gemeinnützige Gesellschaft für soziale Dienstleistungen mbH. Östlich befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser. Die Flächen südlich und westlich sind durch Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Unmittelbar südlich grenzt ein Garagenhof der umliegenden Wohnbebauung sowie ein Doppelhaus an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befinden sich mit einem städtischen Kindergarten/ Familienzentrum und dem Dietrich-Bonhoeffer-Haus Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Östlich der Mendener Straße, in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet, besteht das Nahversorgungszentrum von Friedrich-Wilhelms-Hütte, das eine fußläufige Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (Nahversorgung) sicherstellt. Mit dem Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte, der nördlich der Lahnstraße in fußläufiger Entfernung liegt, ist eine attraktive Naherholungsfläche in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

1.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen über einen Stichweg an die Nahestraße angebunden, die wiederum im Norden an die Lahnstraße anbindet. Über die Nahestraße und Mendener Straße erreicht man den Willy-Brandt-Ring, der den Ortsteil mit der A 59 sowie B 56 verbindet und damit die überörtliche Anbindung übernimmt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Lahnstraße ist vom Plangebiet fußläufig in ca. zwei Minuten erreichbar. An dieser Bushaltestelle hält der Bus der Linie 506 (Lohmar Schulzentrum/ Sieglar Rsvg). Der Regionalbahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist fußläufig in ca. sechs Minuten erreichbar. Hier besteht eine Anbindung an zwei jeweils stündlich verkehrende Regionalbahn in Richtung Koblenz (über Bonn-Beuel) sowie Mönchengladbach (über Köln). Zukünftig wird es hier auch eine S-Bahn-Verbindung zwischen Köln-Horrem und Bonn-Oberkassel (derzeit im Bau) geben.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie den ÖPNV.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Bonn/ Rhein Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planvorhaben entspricht somit den Vorgaben des Regionalplanes.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich nach dem sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ im Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins. Hier sollen die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung auf das Risiko der Hochwassergefährdung hinweisen.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“.

2.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24. Dezember 2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

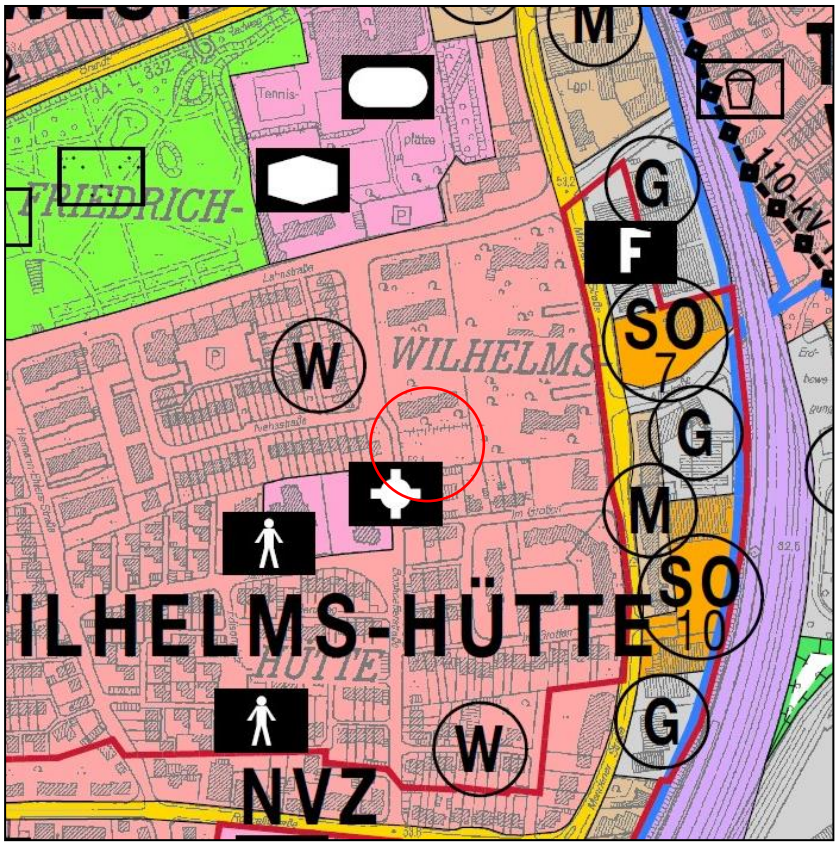


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 31, 9. Änderung, Blatt 2. Dieser setzt hier eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Westlich der Grünfläche ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Stichstraße nördlich an die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Nahestraße anbindet.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen östlich des Plangebietes, die sich entlang der Mendener

Straße erstrecken, sind als Mischgebiete festgesetzt. Für das Grundstück unmittelbar südlich des Plangebietes ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Wohnbebauung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Die GRZ beträgt in nahezu allen Baugebieten 0,4. Für das allgemeine Wohngebiet nördlich des Plangebietes sind zudem eine GFZ von 1,1 und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In dem östlich angrenzenden Mischgebiet ist mit einer GFZ von 1,2 und bis zu neun Vollgeschossen eine deutlich höhere bauliche Dichte zulässig. In den südlich und westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen geringer. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit den dort jeweils gewünschten und vorherrschenden Haustypen.

Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die umliegenden Baugebiete noch die Bauweise sowie die zulässige Dachform fest. Für die Baugebiete östlich der Nahestraße gilt die offene Bauweise. Für die Baugebiete westlich der Nahestraße hingegen überwiegend die geschlossene Bauweise. Für den Großteil der an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete ist die Errichtung von Flachdächern vorgegeben. Für einige Baugebiete südlich des Plangebietes sind hingegen ausschließlich Satteldächer zulässig.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 09.09.2020 hat die Sahle Wohnen einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes T31, 9. Änderung, Blatt 2 gestellt. Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage an der Lahnstraße durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einer derzeit mindergenutzten Freifläche mit Mietergärten.

Die geplante Bebauung soll die durch die bereits auf dem Grundstück bestehenden Mehrfamilienhäuser geprägte Baustruktur nach Süden hin fortführen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt ca. 30 seniorengerechten Wohneinheiten und eines Gemeinschaftsraums der PAREA.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es ist geplant, die Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der auf dem Grundstück sowie in der direkten Umgebung zulässigen baulichen Dichte orientieren.

Durch die Umnutzung der teilweise mit Gartenhäuschen und -lauben bebauten, mindergenutzten Freifläche zugunsten einer Mehrfamilienhausbebauung trägt die Planung zu einer teilweisen Deckung des in Troisdorf bestehenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere für Senioren bei.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine wohnbauliche Nachnutzung des bereits teilweise baulich vorgeprägten und weitestgehend erschlossenen Grundstückes. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung dem im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbild der Innenentwicklung. Die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke im Innenbereich ist demnach Entwicklungen im Außenbereich vorzuziehen, da durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich in der Regel erhebliche Umweltauswirkungen die Folgen sind.

Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m². Somit liegt die durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in jedem Fall unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan alle Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu partizipieren sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4.2 Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 4.1). Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt

und in die Abwägung eingestellt. Soweit erforderlich, werden Fachgutachten als Planungs- und Abwägungsgrundlage erstellt.

Tiere und Pflanzen, Biotope

Durch die geplante Wohngebietsentwicklung werden die in den Mietergärten bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört. Es wurde daher eine Artenschutzprüfung, der Stufe 1 durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Änderung des Bebauungsplanes sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die im Plangebiet bestehenden Gehölze potentiell als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Girlitz eignen könnten. Zur Vermeidung der Zerstörung jährlich neu angelegter Nester und der direkten Tötung dieser und anderer gehölzbrütender Vogelarten sind gemäß der Artenschutzprüfung Rodungsarbeiten ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen, da sich die potentiell vorkommenden Vogelarten in diesem Zeitraum in ihrem Überwinterungsgebiet befinden. Zudem soll auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind auch innerhalb dieser Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Auf das Rodungs- und Baubeginnverbot innerhalb der potentiellen Brutzeiten sowie die Ausnahmeregelung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Einhaltung der Verbote wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Troisdorf geregelt.

Als Ausgleich für die durch die Baumaßnahmen wegfallenden Gehölzstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungsstätten für Bluthänfling und Girlitz fungieren, ist gemäß der Artenschutzprüfung die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke aus vorzugsweise bedornten Heckensträuchern auf einer mindestens 30 m² großen Fläche im Plangebiet erforderlich. Die Heckenpflanzung wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (vgl. Kapitel 6.6). Dadurch entstehen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung neue Brutmöglichkeiten für Bluthänfling und Girlitz. Zusätzlich wird die Neupflanzung von vier Bäumen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die Entwicklung einer Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und mit vorhandener Erschließung, wie sie hier vorliegt, hat in der Regel geringere Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen insgesamt 13 Bäume, von denen 12 Bäume gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind. Eine Eiche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll bestehen bleiben. Die übrigen Bäume sollen mit Umsetzung der Baumaßnahme entfallen. Gemäß § 7 Baumschutzsatzung sind für die Entfernung der geschützten Bäume Ersatzpflanzungen oder in Ausnahmefällen Ausgleichszahlungen durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten erforderlich. Aufgrund der Anzahl i. V. m. dem Stammumfang der zu entfernenden Bäume müssen gemäß Baumschutzsatzung ersatzweise insgesamt 12 neue Bäume gepflanzt werden. Fünf dieser Bäume sollen auf den angrenzenden Grundstücken zwischen Lahnstraße, Mendener Straße und Nahestraße, die sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, gepflanzt werden. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die übrigen 7 erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen über die entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Heckenpflanzung (vgl. Kapitel 6.6) erfolgen. Die gemäß der Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen können über die vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen vollständig erbracht werden.

Landschaft und Ortsbild

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht Veränderungen des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes. Die bisher mindergenutzte und optisch wenig ansprechende Freifläche wird künftig durch eine Wohnbebauung geprägt sein, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Bauweise sowie der baulichen Gestaltung an der in der Umgebung vorhandenen Bestandsbebauung orientiert. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Damit wird sich das Vorhaben in das bestehende Ortsbild einfügen.

Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um eine bereits teilweise mit Gartenhäuschen und -lauben sowie Wegen versiegelte Fläche, die bereits vollständig erschlossen und von Bebauung umgeben ist. Die Entwicklung einer

solchen Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes hat in der Regel geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“. Die hier vorliegende Form der Nachverdichtung entspricht somit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. In einem Baugrundgutachten wurde in einer der Bohrproben ein leicht erhöhter Anteil an Blei festgestellt. Die festgestellte Menge lässt sich gemäß LAGA M 20 dem Wert Z1.1 zuordnen. Diese Einstufung bedeutet, dass ein offener Einbau des Bodens eingeschränkt möglich ist. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass das belastete Bodenmaterial nicht zur Abdeckung an der Oberfläche verwendet wird, um eine Gefährdung für den Menschen auszuschließen. Als Füllmaterial ist der Boden jedoch verwendbar.

Der Boden wird baubegleitend nach den Vorgaben der novellierten BBodSchV untersucht und analysiert. Damit wird sichergestellt und dokumentiert, dass die Anforderungen der BBodSchV für die Gefährdungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Pflanze bezogen auf die zulässige Nutzung eingehalten werden. Nach Abstimmung zwischen dem Bodengutachter und dem Rhein-Sieg-Kreis sind künftig überbaute bzw. versiegelte Flächen sowie Flächen, in denen Bodenmaterial entsprechend den Vorsorgewerten und in ausreichender Mächtigkeit gemäß der BBodSchV aufgetragen wird (z.B. Mutterboden im Garten) von einer solchen Untersuchung ausgenommen. Maßnahmen, die evtl. aufgrund eines festgestellten erhöhten Schadstoffgehalts erforderlich werden, wie zusätzlicher Bodenaustausch o.ä., werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt. Die Untersuchungen und Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Troisdorf sowie der Bodenschutzbehörde übergeben. Im Bebauungsplan wird auf das Erfordernis einer baubegleitenden Bodenuntersuchung hingewiesen.

<u>Wasser</u>

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Das Plangebiet liegt auch in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Aufgrund der verursachten Versiegelung ist mit einem zusätzlichen Oberflächenabfluss durch Niederschlagswasser, das nicht direkt versickern kann, zu rechnen. Die Bodenversiegelung wird jedoch auf das notwendige Maß begrenzt. In einem Baugrundgutachten wurde ab einer Tiefe von ca. 2,0 m Kiessand der Niederterrasse festgestellt, die sich für eine Versickerung grundsätzlich eignet. Daher wird empfohlen, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück, ggf. über eine Mulde/Rigole, zur Versickerung gebracht wird oder verzögert einzuleiten ist. Auf die Vorgaben des Landeswassergesetzes und Wasserhaushaltsgesetzes wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, „Teileinzugsgebiet Sieg“, die bei einem häufigen Ereignis (alle 10 bis 50 Jahre) überschwemmt werden könnten. Es wird durch die Hochwasserschutzdeiche an der Sieg und Agger vor einem bis zu einem 100jährlichen Hochwasser geschützt. Die Lage in den Hochwasserrisikogebieten der Sieg und des Rheins sowie der Verweis auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de sind daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten. Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

Mensch

Durch die Überbauung der bisherigen Mietergärten wird diese von einem begrenzten Personenkreis genutzte Naherholungsfläche zerstört. Jedoch wurden die Mietergärten in den letzten Jahren kaum bis gar nicht genutzt. Daher wirken einige der Gärten heruntergekommen und wenig optisch ansprechend. Durch die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses mit ca. 30 Wohneinheiten trägt die Änderung des Bebauungsplanes zu einer Befriedigung des dringend benötigten Bedarfs an bezahlbaren und seniorengerechten Mietwohnungen bei.

Luft und Klima

Dem Plangebiet kommt keine besondere Funktion im Hinblick auf Luftreinigung, Entstehung von Frischluft oder sonstiger lufthygienischer Bereiche zu. Das Plangebiet weist eine starke thermische Belastung tags auf (Fachinformationssystem Klimaanpassung unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Es ist jedoch nicht Bestandteil eines Klimawandelvorsorgebereichs, da es zu einem nächtlichen Kaltluftwirkbereich gehört.

Durch die offene Bauweise sowie die Ausrichtung der bestehenden Mehrfamilienhäuser im direkten Umfeld des Plangebietes bestehen zwischen der Bebauung relativ breite, unbebaute Korridore, die zu einer Durchlüftung des Wohngebietes führen. Die Neuplanung setzt die bestehende Bebauungsstruktur fort. Zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Auswirkungen auf das Mikroklima, v.a. der sommerlichen Hitzewirkung, wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten ist nur gering und führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO2-Emissionen.

Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung sind keine Hinweise auf die Existenz von Kulturgütern bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis im Bebauungsplan informiert, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) zu sichern und zu melden sind.

Die im Plangebiet bestehenden Gartenhäuschen und -lauben (Sachgüter) haben keinen besonderen Wert. Das Vorhaben schafft grundsätzlich höherwertigere Sachgüter mit positiven Wirkungen auf das direkte Umfeld.

5 Vorhabenbeschreibung

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vor. Der neue Zeilenbaukörper soll die bestehende Bebauungsstruktur aufgreifen und in derselben Ausrichtung wie die bereits auf dem Grundstück bestehenden vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so dass ein harmonisches Gesamterscheinungsbild entsteht.

Das Mehrfamilienhaus wird mit drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach errichtet. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen den nördlich bestehenden Mehrfamilienhäusern mit vier Vollgeschossen und den südlich bestehenden Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und teilweise ausgebautem Dachgeschoss geschaffen.

Die Eingänge sind im Norden vorgesehen. Nach Süden sollen sich Terrassen und Loggien orientieren.

Das Mehrfamilienhaus ist als 3- oder 4-Spänner geplant. So lassen sich in den Gebäuden insgesamt ca. 30 Wohneinheiten unterbringen. Nach aktuellem Stand sind ausschließlich 1- und 2-Zimmer-Wohnungen geplant. Das Angebot richtet sich insbesondere an Senioren, denen die Möglichkeit geboten werden soll, auch im Alter in ihrem vertrauten Umfeld wohnen zu bleiben. Der Standort ist gut geeignet, um seniorengerechte Wohnungen im 1. Förderweg zu realisieren.

Der nördlich des Plangebietes bestehende PAREA-Gemeinschaftsraum wird in das geplante Gebäude umgesiedelt, da dieser den heutigen Anforderungen einer seniorengerechten Betreuung nicht mehr entspricht. Unter anderem ist aktuell keine Barrierefreiheit gegeben, da keine behindertengerechte WC-Anlage vorhanden ist.

PAREA ist ein Projekt der Wohnungswirtschaft, das von der Sahle Wohnen mit dem Ziel ins Leben gerufen wurde, soziales Engagement in den Mieterschaften von Groß- und Hochhaussiedlungen zu fördern und damit die Wohn- und Lebenssituation zu verbessern.

Der PAREA-Gemeinschaftsraum dient somit im Allgemeinen der Herstellung einer guten Nachbarschaft. Im Speziellen beugt die Einrichtung der Vereinsamung der Senioren vor und bietet konkrete seniorenbezogene Beratungs- und

Betreuungsleistungen an, die Senioren im Alltag unterstützen und ihnen somit ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen sollen.

6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die derzeit festgesetzte private Grünfläche wird entsprechend der in der Umgebung festgesetzten Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in ein allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO geändert.

Der Gesetzgeber ermöglicht mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, dass im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden dürfen, auf denen die Wohngebäude ausschließlich für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Alte Menschen, ggf. mit einem Betreuungsbedarf, zählen zu diesen Personengruppen. Daher wird zur Umsetzung des hier vorgesehenen Wohnkonzeptes festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur Wohngebäude für Senioren zulässig sind. Der Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besagt, dass die Festsetzungen nur für einzelne Flächen, d.h. für Teile eines Baugebietes, getroffen werden können, um keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen zu fördern. Da die geplante Wohnbebauung jedoch unmittelbar an bereits bestehende Wohngebietsflächen grenzt, wird die erforderliche Einbindung des Neubaugebietes in ein größeres Baugebiet gewährleistet. Die neben den Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind hiervon nicht betroffen und bleiben zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit der vorgesehenen sowie bestehenden Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen und stehen somit der weitestgehend wohnlich geprägten Umgebung entgegen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich das Vorhaben baulich in die nähere Umgebung einfügt, wird das in den angrenzenden Baugebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitestgehend übernommen.

Daher wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie i. V. m. § 20 BauNVO eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ sowie GFZ entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete des § 17 BauNVO und ermöglichen eine aufgelockerte Bebauung mit den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Der Nachweis der Vollgeschossigkeit bezieht sich dabei auf den Block in Gänze und nicht auf das Einzelhaus. Die Geländehöhe zur Beurteilung der Vollgeschossigkeit i. S. d. § 6 Abs. 2 BauO ist dabei das geplante Gelände. Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird im Plangebiet mit 68,0 m über Normalhöhennull (NHN) fixiert, die am obersten Abschluss der Attika zu messen ist. Diese ermöglicht gemäß der bestehenden Geländehöhe eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14,0 m und damit eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss inkl. einem Sockel.

Durch die festgesetzten Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe wird der gewünschte städtebaulich harmonische Übergang zwischen den vier Vollgeschossen der nördlich bestehenden Mehrfamilienhäuser und den Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen im Süden planungsrechtlich gesichert.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen wie Brüstungen und Geländer von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar und haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

6.3 Bauweise

Die geplante Bebauung wird ggf. ein Längenmaß von 50 m geringfügig überschreiten. Daher kann das Gebäude nicht in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, die eine Längenbegrenzung von 50 m festsetzt. Die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der damit verbundenen Grenzbebauung, die hier nicht vorgesehen ist, ebenfalls ungeeignet. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Baugebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt, gleichzeitig aber wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorsieht.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Baugebietes die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb der das geplante Gebäude errichtet werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche ist parallel zu den im Norden auf dem Grundstück bereits bestehenden vier Mehrfamilienhäusern ausgerichtet.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Vordächer um bis zu 2,0 m zulässig. Dabei beziehen sich die Überschreitungen der Baugrenzen auf maximal 30 % der Gebäudeabwicklung, in Gänze also der Summe sämtlicher Ansichtslängen (Ansichtsabwicklungen). Hierbei bezieht sich die Länge der zulässigen Überschreitung nur auf die Ansichtsfläche der untergeordneten Bauteile.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Terrassen die Baugrenzen um bis zu 4,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Dies würde zu einer nicht vertretbaren Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen.

Da untergeordnete Bauteile sowie Terrassen in der Regel nur eine untergeordnete Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper haben, sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

Die für das Hauptgebäude festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche rückt um 6,0 m von der Erschließungsstraße ab. Dadurch hält das geplante Mehrfamilienhaus zur Wohnbebauung entlang der Nahestraße im Westen einen Abstand von mindestens 14,5 m ein. Die östliche Baugrenze hält dafür zur östlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 312) lediglich einen Abstand von 1,5 m ein. Dadurch liegt die bauordnungsrechtlich einzuhaltende Abstandsfläche von mindestens 3,0 m nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück, sondern teilweise auf dem Nachbargrundstück, welches jedoch ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers (Sahle Wohnen) ist. Dennoch ist die Eintragung einer Baulast auf dem betroffenen Flurstück 312 erforderlich. Die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie die Brandschutzanforderungen werden durch die Verlagerung der Abstandsfläche des Neubaus auf das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächen zum nächstgelegen Bestandsgebäude insgesamt problemlos eingehalten werden.

6.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Das geplante Mehrfamilienhaus wird über den im Westen verlaufenen Stichweg an die Nahestraße angebunden. Der nördliche Abschnitt des Weges wird demnach zur Erschließung für den Pkw-Verkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m ist ausreichend, um die aus dem Vorhaben resultierenden, geringen Verkehrsmengen problemlos aufzunehmen. Eine Durchfahrt zwischen Nahestraße und Bonhoefferstraße soll für den motorisierten Verkehr weiterhin unterbunden bleiben und nur für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Dementsprechend wird der südliche Teil des Weges als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung

„öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Nördlich des geplanten Baukörpers sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von maximal 15 Stellplätzen vor. Diese Anzahl entspricht bei insgesamt 30 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen/ Wohneinheit. Aus der Erfahrung des Vorhabenträgers heraus, wird bei der zu erwartenden Mietstruktur (Seniorenwohnungen) sowie der guten ÖPNV-Anbindung dieser Stellplatzschlüssel als ausreichend betrachtet. Dass die Wohnungen ausschließlich an Senioren vermietet werden, ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kapitel 6.1).

Zur Sicherung der geplanten Lage der Stellplätze werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsprechend zwei Flächen für Stellplätze (St) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Gleichzeitig werden unter Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze außerhalb dieser Flächen ausgeschlossen, um insbesondere die Errichtung von Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Sicherstellung einer entsprechenden Wohnruhe zu verhindern. Oberirdische Garagen werden zur Gewährleistung eines offenen und harmonischen Ortsbildes im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Die im Norden des Plangebietes geplanten überdachten Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen zu bewerten und demzufolge gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Eine konkrete Flächenfestsetzung soll es nicht geben. Fahrradstellplätze könnten auch auf den nicht benötigten Pkw-Stellplätzen errichtet werden.

6.6 Grün- und Freiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Freiflächen der Wohnbebauung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass generell die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind. Da insbesondere die Vorgärten von Wohngebäuden eine besondere Wirkung auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers haben, wird zudem eine explizite Festsetzung zur Begrünung und gärtnerischen Erhaltung von Vorgartenbereichen aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll die Herstellung sogenannter Schotter- und Steingärten, die in der Regel negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben, verhindert werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den durch die Baumaßnahmen verursachten Wegfall der bestehenden Gehölzstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungsstätten für Bluthänfling und Girlitz fungieren (vgl. Kapitel 4.2) könnten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der südlichen Baugebietsgrenze eine mindestens 1,0 m breite, 58 m lange und 1,5 m hohe, freiwachsende Hecke aus vorzugsweise bedornten Heckensträuchern festgesetzt. Die Heckenpflanzfläche beträgt mindestens 58 m² und erfüllt somit die Vorgaben der Artenschutzprüfung (30 m²). Die Heckenpflanzung dient gleichzeitig zur Abschirmung des südlich angrenzenden Garagenhofes. Zur Gewährleistung einer gewissen ökologischen und gestalterischen Qualität wird in den textlichen Festsetzungen eine Pflanzliste aufgenommen, die die zulässigen Pflanzarten sowie Mindestpflanzqualitäten gemäß den Empfehlungen der

Artenschutzprüfung vorgibt.

Der Großteil der im Plangebiet bestehenden Bäume muss dem Bauvorhaben weichen (vgl. Kapitel 4.2). Lediglich die an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bestehende große Eiche kann erhalten werden. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Alle Begrünungsmaßnahmen dienen der Gewährleistung eines optisch ansprechenden Erscheinungsbilds der Neubebauung, das sich an die Freiflächengestaltung der im Norden und Osten angrenzenden, bestehenden Mehrfamilienhausbebauung anlehnt, sowie der Minderung der durch die Neuversiegelung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Außerdem tragen die Maßnahmen zu einer Minderung der klimatischen Auswirkungen der Neubebauung bei.

Da im Plangebiet nur Seniorenwohnungen (i. d. R. 1-2 Personen-Wohnungen) geschaffen werden, kann auf den Nachweis einer Spielplatzfläche für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 4 BauO NRW verzichtet werden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom kann durch eine Verlängerung der in der Nahestraße bestehenden Leitungen und Anschlüsse sichergestellt werden. Die konkrete technische Erschließungsplanung wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Es wird klarstellend festgesetzt, dass die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet allgemein zulässig sind.

Gemäß der Stellungnahme des Abwasserbetriebs Troisdorf AöR vom 20.10.2021 ist die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwasser über den in der Nahestraße bestehenden Kanal möglich. Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück versickert oder verzögert eingeleitet werden. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in einem Baugrundgutachten festgestellt.

Die Abfallentsorgung soll über die Nahestraße erfolgen. Dazu ist im Einmündungsbereich der Stichstraße ein Abfallsammelplatz vorgesehen, der durch die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert wird. In Verbindung dazu wird unter Anwendung des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO textlich festgesetzt, dass Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter (Abfallsammelplätze) nur innerhalb dieser Fläche zulässig sind. Durch einen gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen im Plangebiet zugunsten eines geringeren Flächenverbrauchs und eines positiveren Erscheinungsbildes vermieden sowie die Müllabfuhr erleichtert. Eine Eingrünung durch eine Heckenpflanzung trägt ebenfalls zu einem positiven Erscheinungsbild bei.

6.8 Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ist es möglich neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Dachform

Das geplante Mehrfamilienhaus wird wie die nördlich sowie östlich des Plangebietes bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser mit einem Flachdach errichtet.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes wird für das Flachdach des Neubaus eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Begrünung ist als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Um eine ansprechende Qualität der Dachbegrünung sicherzustellen, muss die Stärke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm zzgl. Drain- und Filterschicht betragen. Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugunganlagen sind von einer Begrünung ausgenommen. Über der Dachbegrünung sind Photovoltaikelemente zulässig.

Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes des Grundstücks wird festgesetzt, dass zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig sind. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung somit aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
Zudem wird die Höhe der Grundstückseinfriedungen begrenzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen maximal 1,0 m hoch sein. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden. Die Höhenbeschränkungen verhindern einerseits eine zu starke optische Barrierewirkung zum öffentlichen Raum und zu den umliegenden Grundstücken oder sogar Verschattungen der Nachbargrundstücke, gewährleisten andererseits aber einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin Sahle Wohnen ist Eigentümerin der Fläche, auf der das Mehrfamilienhaus errichtet werden soll. Zur Umsetzung des Vorhabens sind somit keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Die Sahle Wohnen verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Vorhabens. Dies betrifft insbesondere die Erschließungsmaßnahmen, den Wohnungsbau inkl. der Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie die Freiraumgestaltung des Baugebietes.

8 Kosten und Finanzierung

Die Sahle Wohnen übernimmt als Vorhabenträgerin alle Kosten, die die Änderung des Bebauungsplanes betreffen. Kosten für den städtischen Haushalt entstehen insoweit nicht.

9 Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechliche Prüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim Dezember 2021, mit redaktioneller Anpassung
- Anlage 2: Bericht zur Baugrunduntersuchung, Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Köln 03.01.2022
- Anlage 2.1: Stellungnahme Laboranalytik, Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Köln 03.01.2022
- Anlage 2.2: Ergänzende Stellungnahme, Ingenieurteam Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH, Köln 30.08.2022
- Anlage 3: Stellungnahme Baumschutzsatzung, H+B Stadtplanung PartG mbB, Köln 09.03.2022

Troisdorf, ...

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, ...

Alexander Biber
(Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes 3
1.3 Verkehrliche Erschließung 4
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 4
2.1 Regionalplan 4
2.2 Landschaftsplan 5
2.3 Flächennutzungsplan 5
2.4 Bebauungsplan 5
3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 7
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 7
4.2 Umweltbelange 7
5 Vorhabenbeschreibung 12
6 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Bauweise 14
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 14
6.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr 15
6.6 Grün- und Freiflächen 16
6.7 Ver- und Entsorgung 17
6.8 Gestaltungsvorschriften 18
7 Verwirklichungsmaßnahmen 18
8 Kosten und Finanzierung 19
9 Anlagen 19