STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 60, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf, Bereich Lohmarer Straße, Am Burghof, Taubengasse

- Regelung der Bestandsentwicklung mit Ausweisung eines Denkmalbereiches, ergänzende innere Wohnbebauung –

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

Satzungsbeschluss 01.12.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m.§ 13a BauGB

Bebauungsplan T 60, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf, Bereich zwischen Am Burghof, Lohmarer Straße und Taubengasse

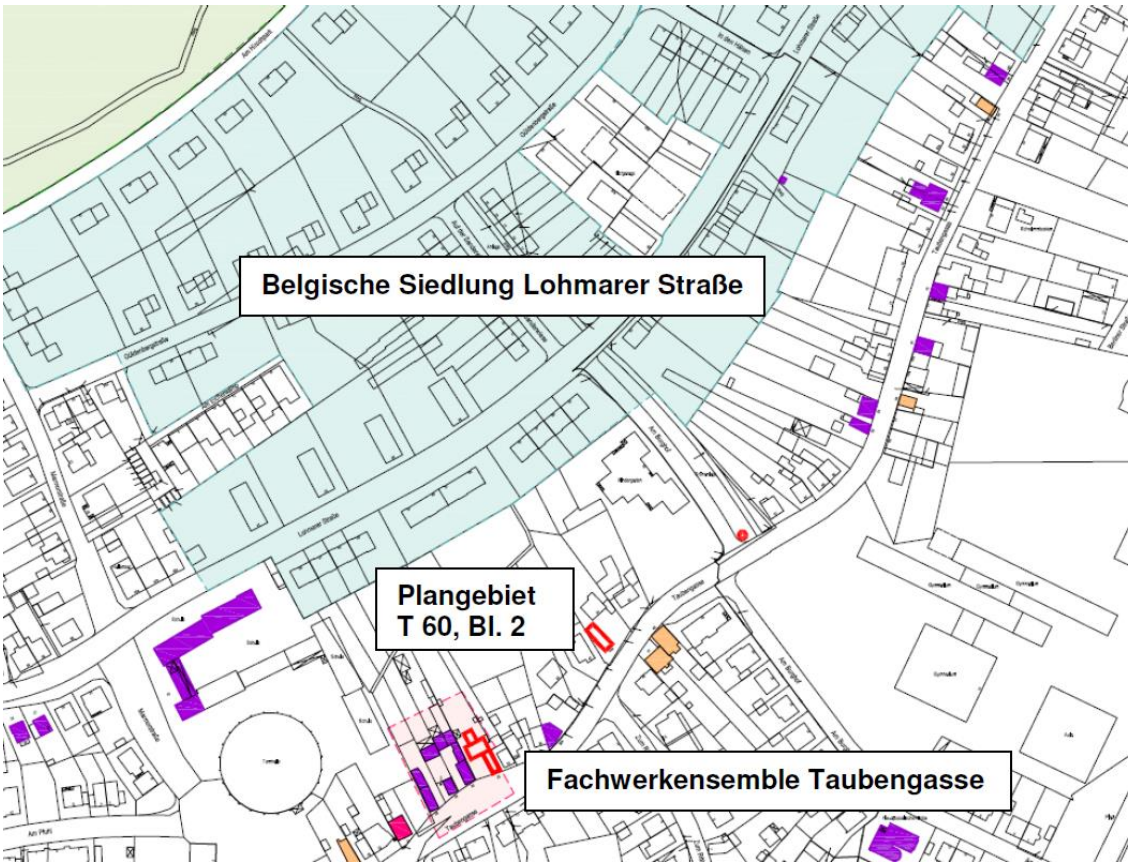
1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 60, Blatt 2 umfasst eine ca. 2,5 ha große Fläche zwischen der Lohmarer Straße und der Taubengasse. Der Geltungsbereich liegt östlich der Stadtmitte von Troisdorf und wird im Norden von der Lohmarer Straße, im Osten von der Straße / Grünanlage Am Burghof, im Süden von der Taubengasse und im Westen von dem Gelände der Gemeinschaftshauptschule Lohmarer Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist in den Randbereichen bereits bebaut. Die Grundstücke an der Lohmarer Straße 39 – 61 sind mit Geschoßwohnungen bebaut, die sich zum größten Teil im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIma) befinden. Die Gebäude stammen aus den 1950er Jahren, die ehemals von belgischen Soldaten und ihren Familienangehörigen bewohnt worden sind. Die Siedlung ist sowohl wegen ihrer ortsgeschichtlichen Bedeutung als auch wegen in ihrer städtebaulichen Gesamtanlage im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als erhaltenswerter Siedlungsbereich eingestuft. [1]
Im Osten des Plangebietes besteht die ‚Kindertagesstätte Burghof', die mit seinen Freianlagen im Süden bis an die Taubengasse heranreicht. Das Gebäude ist entsprechend der Nutzung großflächig, in eingeschossiger Bauweise errichtet worden.
Die Grundstücke an der Taubengasse sind überwiegend kleinteilig in ein- und zweigeschossiger Bauweise bebaut. Ein Fachwerkensemble von 4 Häusern aus dem 19. Jahrhundert vermittelt in der Taubengasse einen Eindruck von dem dörflichen Charakter, den Troisdorf bis zur Ansiedlung industrieller Großbetriebe geprägt hat. Im Denkmalpflegeplan ist hier die Ausweisung eines Denkmalbereiches empfohlen.[2]
Auch die übrigen Gebäude in der Taubengasse sind weitestgehend restauriert und in einem guten baulichen und gestalterischen Zustand.
Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das Schulgrundstück. Die Flächen der Gemeinschaftshauptschule befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

[1] Denkmalpflegplan für die Stadt Troisdorf, Prof. Dr.-Ing. Michael Werling / Dipl.-Ing. Marianne Vogt-Werling / und Jadwiga Pilarska M.A. (Institut für Baugeschichte und Denkmalpflege der Fak. für Architektur der FH Köln), erschienen in der Schriftenreihe des Archivs der Stadt Troisdorf, Band 31, Troisdorf 2010, S 159

[2] a.a.O, S. 157



Ausschnitt Denkmalpflegeplan, a.a.O, S. 164, Plan Nr. 2 Troisdorf-Mitte, Historische Elemente

Die Innenbereiche sind unbebaut und weitestgehend unversiegelt. Die Bereiche sind intensiv durchgrünt. Die Flächen liegen zum Teil brach bzw. werden als Hausgärten genutzt. Auf einer Fläche bestehen Bienenstöcke. Auffällig ist der alte Baumbestand, der zahlreiche Bäume aufweist, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind.

2. Vorgaben

2.1. Bestehendes Planungsrecht

2.1.1. Regionalplan

Der Regionalplan das Bebauungsplangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB aus.

2.1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf befindet sich in der Neuaufstellung.

Der am 25.06.2013 beschlossene Vorentwurf stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als W - Wohnbaufläche sowie die Flächen der Kindertagesstätte Burghof als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

2.1.3. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

2.1.4. Gestaltungssatzung

Die Wohnhäuser Lohmarer Straße 39 - 61 sind Teil der Belgischen Siedlung, für die die Gestaltungssatzung vom 30.01.2012 besteht. Sie umfasst den Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan T 60, Blatt 1 sowie Teilbereiche dieses Bebauungsplanes T 60, Blatt 2 und des rechtskräftigen Planes T 59, Blatt 1. Die Satzung hat zum Ziel, die charakteristischen Merkmale der einheitlichen Bebauung zu erhalten. Die ehemals durch die belgischen Streitkräfte genutzten Wohngebäude sind durch baugestalterische Merkmale als zusammenhängende Siedlung erkennbar. Der Gebäudebestand prägt das Wesen dieses Teils von Troisdorf und erfordert die Berücksichtigung des Ortsbildes bei einer baulichen Entwicklung und Erneuerung.

2.2. Natürliche Oberflächengewässer / Wasserschutzzone

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in keiner Grundwasserschutzzone.

2.3. Denkmalbereich / Einzeldenkmale

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 den Denkmalpflegeplan Troisdorf beschlossen.

Der Denkmalpflegeplan weist verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen hinsichtlich der Erhaltung und Sicherung von denkmalwürdigen Bereichen und Einzelanlagen aus.

Nach dem Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Taubengasse eine denkmalwürdige Gruppe aus Fachwerkhäusern sowie zwei Einzeldenkmäler (Taubengasse 32 und 44a).

Der Bereich an der Taubengasse 26 - 32 soll nach den Empfehlungen des Denkmalpflegeplans auf Grund seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung und dem denkmalwürdigen Erscheinungsbild als Denkmalbereich ausgewiesen werden.

Die Planung ist der Empfehlung gefolgt und hat die Grundstücke Taubengasse mit dem Planzeichen 14.2 PlanzV umfahren und als Denkmalbereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Die beiden Einzeldenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch das Planzeichen (D) gemäß 14.3 PlanzV gekennzeichnet.

2.4 Bodendenkmalpflege

Auf der Grundlage historischer Karten (Tranchotkarte von 1807/08 und preußische Uraufnahme von 1845) wurden im Plangebiet - westlich des Kindergartens - Reste einer Burganlage vermutet.
Auf Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde für Teilflächen innerhalb des Plangebietes eine Sachverhaltsermittlung zum Bestand an Bodendenkmälern durchgeführt, mit dem Ziel, die Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes zu verifizieren.
In den angelegten Suchschnitten wurden einige Gruben, die mit spätmittelalterlichen/ neuzeitlichen Funden gefüllt sind, ermittelt. Hinweise auf die Burganlage selbst ergaben sich nicht. **(Anlagen 4 und 5)**
Auf der Grundlage dieses Ergebnisses sind die Belange des Bodendenkmalschutzes für diese Planung nicht abwägungsrelevant.
Unabhängig hiervon wird von der Bodendenkmalbehörde auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen und darum gebeten sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.
Der Anregung wurde gefolgt und im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter den Hinweisen auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

2.5 Altlastenstandort

Im östlichen Bereich des Plangebietes (Kindergarten Burghof) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataser des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5109/1046-0 erfasst. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen kunststoffverarbeitenden Betrieb. Später wurden hier Armaturen hergestellt und danach soll eine Nutzung als Schrottplatz stattgefunden haben.
Die Stadt Troisdorf hat im Jahr 2007 eine orientierende Untersuchung für den Standort durchführen lassen.
Im Hinblick auf die sensible Nutzung (Kindertagesstätte mit Spielbereich) zeigten die Untersuchungsergebnisse kein relevantes Gefährdungspotenzial. Im Bereich des ehemaligen Produktionsgebäudes wurde eine lokale Bodenluftbelastung durch o-Xylol nachgewiesen. Bei tieferen Eingriffen (> 50 cm) in den Untergrund ist der belastete Aushub ordnungsgemäß zu beseitigen.
Der Rhein-Sieg-Kreis teilt in seiner Stellungnahme vom 21.06.2013 mit, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht der Realisierung des Bebauungsplanes keine Bedenken entgegen stehen, da der Altstandort nicht durch die geplanten Baumaßnahmen tangiert wird.
In der Planzeichnung sind die betroffenen Grundstücke gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umfahren.

Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zudem ein entsprechender Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche aufgenommen. Das Gutachten ist als **Anlage 3** beigefügt.

2.6 Energieeinsparverordnung EnEV 2014

Ab dem 01. Mai 2014 gilt bundesweit eine neue Energiesparverordnung. Mit der sogenannten EnEV 2014 werden die Anforderungen an neu gebaute Häuser erneut

verschärft. In der EnEV 2014 sind die energetischen Anforderungen an Neubauten ab dem 01. Januar 2016 um durchschnittlich 25% des zulässigen Primärenergiebedarfs gegenüber den Standards der bisher geltenden EnEV angehoben worden. Danach müssen Gebäude besser gedämmt werden. Die Anforderungen an die Wärmedämmung für Dächer und Außenwände steigt beispielweise um ca. 20% Prozent.

Auf der Grundlage der Verordnung aus dem Jahr 2009 wurden in den zurückliegenden Jahren die meisten Wohnhäuser als Effizienzhaus 70 errichtet. Beim Effizienzhaus 70 werden die Mindestwerte der gültigen EnEV um mindestens 30% unterschritten. D.h. pro Quadratmeter Nutzfläche bedeutet dies einen Energiebedarf von max. 60 Kilowattstunden. Der geringere Energiebedarf kann z.B. durch hoch wärmegedämmte Außenwände und Dächer und / oder durch eine luftdichte Gebäudehülle oder durch energieeffiziente Heizungssysteme erreicht werden.

2.7 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben.

Bei der geplanten Bebauung des Grundstücksareals zwischen der Lohmarer Straße, der Taubengasse und dem Kindergartengrundstück Burghof handelt es sich eindeutig um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die für die Anwendung des § 13 a-Verfahrens vorgegebene Obergrenze von maximal 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird innerhalb des Plangebietes (ca. 9.060 qm Grundfläche) deutlich unterschritten. Eine zeitliche Kumulation mit der Aufstellung der angrenzenden Bebauungsplanblätter 1 und 3 liegt nicht vor. Für das Blatt 1 zwischen Lohmarer Straße und ’Am Hirschpark‘ hat die Haupteigentümerin des Areals im Bebauungsplan T 60, die BIma, im November 2013 erklärt, dass eine Veräußerung der dortigen Bundesliegenschaften bis auf weiteres wegen des Bedarfs an Bundeswohnungen nicht weiterverfolgt werde. Im Bereich des Blattes 3 sind bezüglich des Erwerbs der Flächen der BIma noch Verhandlungen zwischen der Stadt Troisdorf und der BIma notwendig. Aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse müssen im zweiten Schritt aber Verhandlungen mit vielen Privateigentümern über eine vollzugstaugliche Planung aufgenommen werden, ehe das Planverfahren fortgesetzt werden kann. Somit ist davon auszugehen, dass die Bebauungspläne T 60, Blatt 2 und 3 nur in einem deutlichen zeitlichen Abstand entwickelt werden können.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des§ 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Im näheren Umfeld des geplanten Vorhabens befindet sich kein FFH- Gebiet (Flora- Fauna- Habitat- Gebiet), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke eines solchen Gebietes erkennbar sind. Die Belange des Umweltschutzes werden auch im § 13 a- Verfahren als abwägungsrelevante Belange in die Planung eingestellt, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich Umweltbericht wird jedoch nicht erforderlich.

Im Rahmen des § 13 a- Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es kann der Öffentlichkeit und den Behörden entweder Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder eine Offenlage / Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB durchgeführt werden(§ 13 (2) BauGB).

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass für die Planaufstellung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 60, Blatt 2 sind besonders im rückwärtigen Bereich der Taubengasse sehr tief und bieten potentielle Flächen für eine Entwicklung im Innenblockbereich. Das aktuelle Baulücken- und Potentialflächenkataster der Stadt Troisdorf weist hier eine geeignete Innenentwicklungsfläche aus.

Da innerhalb der Bestandsbebauung an der Taubengasse, die ausschließlich Privatgrundstücke umfasst, bisher keine geeigneten Freiflächen für eine Erschließung des Hinterlandes zu finden waren, konnte zunächst über lange Zeit kein Konsens über eine Erschließung gefunden werden. Im Zuge der Verhandlungen mit der BIma im Rahmen der am 25.03.2013 angebotenen Erstzugriffsoption für die zu veräußernde Fläche im angrenzenden Bebauungsplan T 60, Blatt 3 erklärte sich die BIma erstmals bereit, bei einer Erschließung des Innenblockbereiches über ihre Liegenschaften an der Lohmarer Straße im Bebauungsplangebiet T 60, Blatt 2 mitzuwirken. Zugleich gibt es eine konkrete Anfrage aus der Immobilienwirtschaft, die Vorverhandlungen mit den Privateigentümern geführt hat, zur Verwirklichung des Bebauungsplanes größtenteils im Wege einer Bauträgermaßnahme.

3.2. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Troisdorf liegt zurzeit das am 19.04.2012 beschossene Handlungskonzept Wohnen 2025 zugrunde. Danach strebt die Stadt Troisdorf im Wesentlichen im Rahmen ihrer verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten nur noch die Deckung des Wohnbedarfs an, der sich aus der Erhöhung der Wohnfläche je Einwohner ergibt, sowie des Wohnbedarfs bestimmter unterversorgter Zielgruppen. Der 2012 so ermittelte Wohnbedarf liegt bei 1.500 Wohneinheiten, davon 2/3 Einfamilienhäuser und 1/3 Geschosswohnungsbau. Aufgrund der Baulücken- und Baupotentialflächenanalyse im besiedelten Stadtgebiet wird angestrebt, zur Schonung des Außenbereichs für rd. die Hälfte dieses Bedarfs die erforderliche Wohnbaufläche im Wege von Innenentwicklung bereitzustellen.

Der Bebauungsplan T 60, Blatt 2 dient im Sinne des Handlungskonzeptes Wohnen der Innenentwicklung von Wohnbauflächen, die durch ihre zentrale Lage in Troisdorf und ihre direkte Nähe zum Naturschutzgebiet Wahner Heide einen besonders hohen Wohnwert aufweisen. Dem höheren Bedarf im Einfamilienhausbau folgend und aufgrund der umgebenden baulichen Struktur ist das Plangebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders geeignet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T 60, Blatt 2 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücksflächen im Innenbereich unter weitest gehender Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes,

- Bebauung des Innenbereichs mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Gebäuden mit Geschoßwohnungen in maximal zweigeschossiger Bauweise,

- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Lohmarer Straße und der Taubengasse,

- Auf Grund der bestehenden Lücken zwischen den Gebäudeblöcken an der der Lohmarer Straße soll der Innenbereich über eine Anbindung von der Lohmarer Straße erschlossen werden.

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes können im Blockinnenbereich des Plangebietes bis zu 16 neue Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 6 Wohnungen errichtet werden. Die zwei Mehrfamilienwohnhäuser und voraussichtlich 12 von den 16 Familienwohnhäusern werden als Bauträgermaßnahme umgesetzt, sodass eine unmittelbare Baulandmobilisierung zu erwarten ist.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Vorbemerkungen

Die Grundstücke Lohmarer Straße 39 - 61 sind bereits bebaut. Die Gebäude stammen aus den 1950 er Jahren und wurden ehemals von belgischen Soldaten mit ihren Familien bewohnt. Die bisherige Nutzung in diesen Gebäuden wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) gesichert.

Die Grundstücke Taubengasse 26 – 48 sind im vorderen Teil zur Taubengasse hin ebenfalls bereits bebaut. Die Bebauung ist in einer kleinteiligen Struktur in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorhanden. Die Gebäude sind überwiegend restauriert und in einem guten baulichen und gestalterischen Zustand.

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht ein öffentlicher Kindergarten, der mit seinen Freianlagen im Süden bis an die Taubengasse heranreicht. Das Gebäude ist in eingeschossiger Bauweise vorhanden und wird durch die Planaufstellung in seinem Bestand gesichert und darüber hinaus sind durch die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Erweiterungen des Gebäudes zulässig.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes. Hinsichtlich der Geschoßzahlen, der Hausfor-

men und der baulichen Ausnutzung des Grundstücks orientiert sich die Planung an der umgebenden Bebauung.

Zum Schutz der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebietes soll die geplante Bebauung vorrangig für eine Wohnnutzung vorgehalten werden. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wäre ggf. die Zielsetzung der Planung gefährdet.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für die im Osten des Plangebietes bestehende Kindertagesstätte Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte' fest.
Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche wurde überwiegend entsprechend dem derzeitigen Grundstücksverlauf vorgenommen. Lediglich zu den westlich angrenzenden Bauflächen (WA³) wurde in diesem Teilabschnitt in Anlehnung an die Planung für die künftige Wohnbebauung eine Begradigung der Grenze der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen.

Das in eingeschossiger Bauweise bestehende Gebäude wird in seinem Bestand gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen gehen über die vorhandene Bebauung hinaus, sodass künftig auch bauliche Erweiterungen an dem Standort möglich werden. Auf die Festsetzung der Bauweise und der GRZ wird verzichtet, da es sich um ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Solitärbebauung handelt und die mögliche Grundfläche der Bebauung durch die Baugrenzen bestimmt ist. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Grund der bereits vorhandenen Gebäudestruktur kein städtebauliches Erfordernis für weitere städtebauliche Regelungen gesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßzahlen und für geplante Bebauung im Innenbereich zusätzlich durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Für die innerhalb der mit WA – Allgemeine Wohngebiete vorhandenen und geplanten Bebauungen setzt der Bebauungsplan als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert der BauNVO § 17 (1) für Allgemeine Wohngebiete. Damit soll eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden, die ein flächensparendes Bauen ermöglicht. Das zulässige Maß der GRZ ist jedoch ausreichend groß bemessen, um die Bebauung sowie die notwendigen Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen zu sichern bzw. verwirklichen zu können. Eine festgesetzte Mindestgrundstücksgröße (350 qm für Einzelhäuser und 250 qm für Doppelhäuser) stellt sicher, dass noch ein verträgliches Maß an Freifläche auf den Grundstücken verbleibt.

Die Zahl der Geschosse wurde für die vorhandene Bebauung entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan übernommen. Für die geplante Bebauung im Innenbereich

setzt der Bebauungsplan insgesamt eine zweigeschossige Bebauung fest. Das festgesetzte Maß orientiert sich hierbei an den vorhandenen Strukturen im Umfeld und innerhalb des Plangebietes.

Für die Neubebauung im Innenbereich setzt der Bebauungsplan zusätzlich die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) mit 11,0 m über dem Bezugspunkt (BZP = 58,48 m üNHN) in der Lohmarer Straße fest. Das festgesetzte Maß für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist so gewählt, dass die angestrebte Wohnnutzung auf 2 Ebenen (Erd- und Obergeschoß) sowie im Dachgeschoß möglich wird.

Für die bestehende Bebauung wird auf die Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet. Mit den festgesetzten Grundflächen- und Geschoßzahlen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Vorschriften der BauNVO § 16 Abs. 3 ausreichend definiert. Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich für die vorhandenen Bebauungen kein Erfordernis für die Höhenbeschränkung, da die besonders sensiblen Bereiche durch eine Gestaltungssatzung bzw. eine Denkmalbereichsausweisung mit ergänzenden restriktiven Planfestsetzungen vor baulichen Fehlentwicklungen weitgehend geschützt sind.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die an der Taubengasse und in der Umgebung bestehende offene Bebauung mit überwiegend freistehenden Wohnhäusern soll innerhalb des Plangebietes fortgesetzt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, setzt der Bebauungsplan für die noch unbebauten Grundstücke im Innenbereich die offene Bauweise (o) fest. Für die geplanten Familienhäuser werden zudem die zulässigen Hausformen Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED) festgesetzt.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen die vorhandene Struktur innerhalb und im Umfeld des Plangebiets aufgenommen und fortgeführt und damit Einfluss auf die Baudichte genommen, die durch häufige seitliche Abstandsflächen aufgelockert wird und die Wohnqualität steigert. Zudem wird mit der Zulässigkeit der offenen Bauweise und der beiden Hausformen den Architekten und Bauherrn ein ausreichender Planungsspielraum für die geplanten Baukörper geschaffen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt bis auf die beiden Einzeldenkmäler insgesamt durch Baugrenzen. Für die vorhandenen Gebäude an der Lohmarer Straße wurden zur Gartenseite hin Erweiterungen von bis zu 3,0 m z.B. für Balkone oder Loggien zugelassen. Zwischen den Wohnhäusern Lohmarer Straße 45 und 47 besteht eine Baulücke von ca. 20,0 m. Dieser Abstand ist ausreichend groß um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden daher in diesem Bereich bis jeweils auf 3,0 m bis zur Grundstücksgrenze ausgedehnt.

Westlich des Wohnhauses Lohmarer Straße 55 besteht eine weitere Baulücke. Der Bebauungsplan lässt hier eine Erweiterung der Baufläche zwischen dem Wohnhaus und der festgesetzten Fläche für Carports (Ca) von ca. 4,0 m zu.

Ansonsten sind die seitlich festgesetzten Baugrenzen eng an der vorhandenen Bebauung angelehnt. Dies ist in den geringen Abständen bis zur Grundstücksgrenze bzw. durch vorhandene und geplante Carports begründet.

Nordöstlich des bestehenden Wohnhauses Lohmarer Straße 61 wäre der Abstand bis zur Grundstücksgrenze noch ausreichend groß um eine Erweiterung zuzulassen. Auf Grund des bereits neu erbauten Carports an dieser Stelle und insbesondere wegen der Nähe der angrenzenden öffentlichen Grünanlage wird auf eine Ausdehnung der Baugrenze an dieser Stelle verzichtet.

Für die geplante Neubebauung im Innenbereich sind die Baugrenzen großzügig umfahren, so dass die Bebauungsabsichten der künftigen Bauherrn unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

4.5 Erschließung

4.5.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Frankfurter Straße (B 8) sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Autobahnanschlussstellen Sankt Augustin Zentrum (A 560) und Siegburg-Troisdorf-Lohmar (A 3) sind nur 3 – 3,5 km vom Plangebiet entfernt.

4.5.2 Erschließung des Plangebietes

a) Erschließung der vorhandenen Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist durch die vorhandenen Straßen – Lohmarer Straße, Am Burghof und Taubengasse – erschlossen.

b) Erschließung des Innenbereichs

Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt aus nördlicher Richtung von der Lohmarer Straße. Zwischen den Gebäuden Nr. 53 und 55 besteht ein größerer Abstand, der die Anlage einer Planstraße für ein innenliegendes Wohnquartier zulässt.
Die Planstraße ist als Stichstraße mit einem Wendeplatz konzipiert. Der Wendeplatz wurde nach den Vorgaben der RSAG so ausgelegt, dass auch 3-achsige Müllfahrzeuge gefahrlos wenden können.
Von der Wendeanlage sowie im Kurvenbereich der Planstraße zweigen jeweils private Erschließungswege ab, die als Geh-, Fahr-und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt worden sind.
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind für Besucher des geplanten Wohnquartiers 6 Parkplätze eingeplant. Dies entspricht 1/4 der notwendigen Stellplätze im Baugebiet.

4.5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Für die vorhandene Bebauung an der Lohmarer Straße setzt der Bebauungsplan Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) fest.

Im Bereich der Gebäude 47 – 61 bestehen bereits einige private Stellplätze (St) und Carportanlagen (Ca). Die Planung hat die Stellplatzsituation südlich der Lohmarer Straße neu geordnet und neben den bestehenden Anlagen weitere Einzelstellplätze, die unmittelbar an die Lohmarer Straße angrenzen, festgesetzt.

Auf den Flächen westlich des Hauses 39 und zwischen den erweiterten Baugrenzen westlich Haus 47 und östlich Haus 45 setzt der Bebauungsplan Flächen für Garagen sowie westlich von Haus 55 und östlich Haus 53 Flächen für Carports fest.

Für die bestehende Bebauung an der Taubengasse sind auf den Grundstücken ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. In weiten Teilen bestehen Garagen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen ist dort weitgehend bestandorientiert textlich geregelt.

Für die im Innenbereich geplanten Einzel- und Doppelhäuser können die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen und Carports) unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen sind in ihrer Tiefe sehr großzügig festgesetzt, sodass den künftigen Bauherrn bei der Grundrissgestaltung der Gebäude ein entsprechender Planungsspielraum zur Verfügung steht. Die Beschränkung in der Länge ergibt sich im Wesentlichen aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, dass es sich fast ausschließlich um Grenzgaragen handelt, die max. 9 m lang sein dürfen.

Für die beiden Mehrfamilienwohnhäuser setzt der Bebauungsplan auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ebenerdige Stellplätze fest.

Zum Schutz der Hausgärten und der Nachbarschaften, ist in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, dass die Erschließung der geplanten Bebauung im Innenbereich ausschließlich über die Planstraße und die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig ist. Mit dieser Festsetzung sollen rückwärtige Einzelerschließungen über die Grundstücke von der Taubengasse aus verhindert werden, die nicht der geplanten städtebaulichen Ordnung entsprechen.

Entsprechend dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan am Ende der geplanten Stichstraße (zum WA^1 hin) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Vorbemerkungen, Technische Versorgung

Die vorhandene Bebauung ist durch die angrenzenden Straßen – Lohmarer Straße, Am Burghof und Taubengasse – erschlossen. Die technische Versorgung ist für diese Bereiche vorhanden und muss lediglich für die Neubebauung im Innenbereich ergänzt werden.

4.6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser von den bereits bebauten Grundstücken wird - wie bisher - dem öffentlichen Kanalnetz in den angrenzenden Straßen zugeführt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem neuen Wohnquartier im Innenbereich erfolgt über die Planstraße in nördlicher Richtung in den vorhandenen Kanal in der Lohmarer Straße.

4.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für die vorhandene Bebauung an der Lohmarer Straße, die Kindertagesstätte und die Bebauung an der Taubengasse treffen die Anforderungen des § 51 a LWG nicht zu, da die Bebauung und die Entwässerung der Grundstücke bereits vor 1996 erfolgt ist.

Auf den Grundstücken im Innenbereich soll das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken i.S. von § 51a Landeswassergesetz zur Versickerung gebracht werden.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit der Böden wurden im Vorfeld der Planaufstellung Bodenproben entnommen und zwei Versickerungsversuche durchgeführt (GEOMIN Frechen, im Februar 2014). Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festgestellt worden, dass ab einer Tiefe von ca. 2,5 m unter Geländeoberkante Sande angetroffen wurden, die eine Versickerung nach den technischen Vorschriften zulassen **(Anlage 1)**.

Ein ausreichender Grundwasserabstand ist gewährleistet.

4.6.3 Löschwasser

Im Rahmen der Baumaßnahme wird für das Plangebiet - nach DVGW Arbeitsblatt 405 als Grundschutz - eine Löschwasserversorgung von min. 48 m³/h = 800 Liter pro Minute bereitgestellt.

4.7 Landschaftspflege und Bodenschutz

Das Gebiet ist seit Jahrzehnten durch Bebauung und gärtnerische Nutzung geprägt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das Gelände der Gemeinschaftshauptschule Lohmarer Straße und im Nordosten die Kindertagesstätte Am Burghof. Entlang der Lohmarer Straße befindet sich zweigeschossige Wohnbebauung mit Reihenhäusern, hier ehemalige „Belgiersiedlung“ und entlang der Taubengasse ein- und zweigeschossige Wohnbebauung unterschiedlichster Ausprägung und historischer Herkunft. Der dazwischen liegende Innenbereich wurde bis Mitte der 90er Jahre zum Teil intensiv gärtnerisch genutzt. Anhand der vorliegenden Luftbilder kann der Rückgang dieser Nutzung und die Verbrachung deutlich nachvollzogen werden. Der Innenbereich ist heute neben der verbliebenen Gartennutzung durch Brennnessel- und Brombeerfluren geprägt.

Als markante Gehölze sind neben wenigen Obstbäumen ausgewachsene Fichten sowie eine Kastanie, eine Hainbuchengruppe und eine vitale Rotbuche mit einem Stammumfang von 2 m und einem Kronendurchmesser von 18 m hervorzuheben.
Die Flächen sind den Biotoptypen Gartenbrache mit größerem Gehölzbestand und Hausgarten mit größerem Gehölzbestand zuzuordnen.
Im Planungsgebiet gibt es im Bereich der Hausgärten einen natürlich gestalteten Gartenteich. Natürliche Gewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.
Der Verlust des vorhandenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist bei Umsetzung des Bebauungsplanes unvermeidlich. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des § 13a BauGB die Möglichkeit des Verzichts auf den landschaftsökologischen Ausgleich eröffnet, um die Verdichtung im Innenbereich zu fördern und die Neu-Inanspruchnahme bisher nicht bebauter und erschlossener Flächen an den Ortsrändern zu bremsen. Dem folgt die Stadt Troisdorf. Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung bleiben davon unberührt.

Der Boden des Plangebietes ist als Gley und Auengley aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse angegeben. Es handelt sich dabei um einen sandigen Lehmboden mit mittlerem bis hohem Ertrag.
Im Informationssystem Bodenkarte (Geologischer Dienst NRW 2004) wird dem Boden die Schutzwürdigkeit 2 als Extremstandort mit Biotopentwicklungspotenzial angegeben. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse durch die Ausdeichung und die seit langem andauernde Gartennutzung bzw. durch die vorhandene Bebauung verändert sind, da Anzeichen von Nässe nicht in der Vegetation angezeigt wurden.

4.8 Belange von Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 2.6 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind unter den Ziffern 4.7, 4.9 - 4.11 dargelegt.

4.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Zum Bebauungsplan T 60 Bl. 2 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 20097147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren, in der Fassung der 1. Änderung vom 15.09.2010 durchgeführt **(Anlage 2).**
Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt dabei auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Artenliste der „planungsrelevanten Arten“ für das Messtischblatt 5109, Lohmar und einer eigenen Begehung am 27. März 2014.

Ein Abgleich mit dem LINFOS-Fundortkataster sowie dem Biotopkataster erfolgte ebenfalls. Die Vorprüfung schließt mit folgendem Ergebnis ab:

„In der betroffenen Fläche haben sich neben den zum Teil noch genutzten Hausgartenstrukturen auch nährstoffreiche Brachflächen mit Brennnesseln, Gräsern und Brombeergebüsch entwickelt. Eine besondere Struktur geben die vorhandenen Gehölze. Neben markanten Fichten sind das eine zu erhaltende Rotbuche, eine Kastanie und Birken. Obstbäume sind in geringem Umfang vorhanden. Die Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten. Auch gibt es Hinweise auf Amphibien. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Neu-Herstellung der Hausgärten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Im Fall der Inanspruchnahme des Gartentümpels kann ein Ersatztümpel geschaffen werden.“

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.“

4.10 Belange des Klimaschutzes / der Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Sinne des Vorsorgeprinzips zur Vermeidung und weitgehenden Minderung der Folgen des Klimawandels beitragen.

Der Verlust von Vegetation und die Überbauung und Versiegelung können das Mikroklima, bzw. das Lokalklima verändern. Die Frage der Erheblichkeit stellt sich dabei im Hinblick auf zu schützenden Lebensformen (Pflanzen oder Tiere) oder in Hinblick auf den Menschen. Im Hinblick auf zu schützende Pflanzen oder Tiere sind im Planungsgebiet keine Arten bekannt, die zwingend einen Erhalt der vorhandenen mikroklimatischen Verhältnisse erfordern.

Im Hinblick auf den Menschen wurde bereits im Jahr 1997 für die Stadt Troisdorf ein Klimagutachten erstellt, das heute noch in Grundzügen gültig ist. Demnach liegt das Plangebiet in einem mittel bis hoch wärmebelastetem Bereich (an sommerlichen Strahlungstagen), wie es für das überwiegende besiedelte Stadtgebiet festgestellt wurde. Dem Plangebiet und seiner Umgebung wurde nur ein geringer Freiflächensicherungsgrad zugeordnet. Die lokalklimatischen Veränderungen durch Wohnbebauung, Erschließung und Hausgärten unter Erhalt der markanten Rotbuche sind vor diesem Hintergrund nicht als erheblich einzustufen.

Zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz sind somit nicht erforderlich.

4.11 Umweltbelange

Im ‚beschleunigten Verfahren' nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden.

Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Im östlichen Bereich des Plangebietes (Kindergarten Burghof) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataser des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5109/1046-0 erfasst. Der Rhein-Sieg-Kreis teilt in seiner Stellungnahme vom 21.06.2013 mit, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht der Realisierung des Bebauungsplanes keine Bedenken entgegen stehen, da der Altstandort nicht durch die geplanten Baumaßnahmen tangiert wird.
  Aus Gründen der Vorsorge sind in der Planzeichnung die betroffenen Grundstücke gekennzeichnet. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde zudem ein entsprechender Hinweis auf den Altstandort aufgenommen.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind. Die kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet Wahner Heide beträgt 580 m. Aufgrund der Entfernung (>300 m) und der Art des Vorhabens entfällt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.
- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Um den Verlust von Brutstätten und Tierindividuen zu vermeiden, sind im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Hinweise auf die zeitliche Begrenzung der Rodung und des Abbruchs von Schuppen und Gebäuden aufgenommen worden.
- Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima sind vernachlässigbar.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Taubengasse eine denkmalwürdige Gruppe aus Fachwerkhäusern sowie zwei Einzeldenkmäler (Taubengasse 32 und 44a). Nach den Empfehlungen des Denkmalpflegeplans der Stadt Troisdorf wurden die betroffenen Grundstücke als Denkmalbereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt und die beiden Einzeldenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich. Es wird voraussichtlich ein Erschließungsvertrag mit einem Bauträger zur Aufschließung des Blockinnenbereiches geschlossen, der auch die Grundstücke neu ordnet. In dieses Neuordnungsverfahren bringt die Stadt Troisdorf rd. 1.000 qm Grundstücksfläche selbst ein. Soweit seitens der Eigentümer im Einzelfall kein Einverständnis für die Mitwirkung an der Planung vorliegt, wurde dies bei der Lage der inneren Erschließung berücksichtigt, sodass die Verwirklichung der übrigen Planung davon unberührt bleibt.

Sollte wider Erwarten keine freiwillige private Grundstücksneuordnung zustande kommen, müsste ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

6. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, da die Bauträger die Erschließungsflächen der Stadt in der Regel kostenfrei übertragen und die Erschließungskosten direkt in den Verkaufspreis der erschlossenen Grundstücke einkalkulieren. Sollte kein Erschließungsvertrag zustande kommen, müssten für die Erschließung überschlägig ermittelt 160.000 € Baukosten im Haushalt bereitgestellt werden, von denen 90 % über Erschließungsbeiträge refinanziert werden könnten.

7. Anlagen

- Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken des Bebauungsplans T 60, Blatt 2, GEOMIN, Frechen im Februar 2014 **(Anlage 1)**

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan T 60, Blatt 2, Stadt Troisdorf, 11.04.2014 **(Anlage 2)**

- Orientierende Untersuchung Altstandortverdachtsfläche 5109/1046 Troisdorf, Mayat Consulting, Bonn, 08.10.2007 **(Anlage 3)**

- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung Troisdorf-Wissem, Burghof OV 2015/1042, Goldschmidt Archäologie-Denkmalpflege, Düren Juni 2015 **(Anlage 4)**

- Gesamtkartierung Troisdorf-Wissem “Burghof“, Goldschmidt Archäologie-Denkmalpflege, Düren Juni 2015 **(Anlage 5)**

Troisdorf, den In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Friedhelm Herrmann
Vors. des Stadtentwicklungs-
ausschusses