STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Wilhelmstraße

Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss – im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss 18.09.2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Wilhelmstraße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in Troisdorf-Mitte. Das Plangebiet umfasst einen Teil der Bebauung entlang der Wilhelmstraße (gerade Hausnummern von 10 bis 20). Es handelt sich dabei überwiegend um eine kleinteilige, 2- bis 5-geschossige Altbebauung zuzüglich Dachgeschoss, meist mit Ladenlokalen im Erdgeschossbereich. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorherrschend. Die Wilhelmsstraße grenzt zwar direkt an die Fußgängerzone an, ist aber nicht mehr Teil dieses verkehrsberuhigten Bereiches. Der Geltungsbereich liegt etwas weiter entfernt vom Eingang der Fußgängerzone.

Die Ladenlokale wurden in der Vergangenheit teilweise baulich verändert, um sie an geänderte Nutzungsbedürfnisse anzupassen, z.B. für Dienstleister statt Einzelhandel (aktuell ansässig sind Versicherung und Hausmeisterservice). Die zuletzt als Kneipe genutzte Erdgeschossebene von Haus Nr. 18 wird mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt. Nr. 20 beherbergt auch heute noch eine Kneipe. Haus Nr. 12 wird nahezu vollständig von Dienstleistern des 4. Sektors (Anwalt, Arzt) genutzt, Nr. 10 scheint vollständig leer zu stehen und – zumindest von außen betrachtet – sanierungsbedürftig zu sein. Einige Gebäude wurden bereits ganz oder teilweise saniert/renoviert.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan (2016) der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Es liegt zudem innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und teilweise innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bebauungsplanänderung ist mit diesen Darstellungen vereinbar.

2.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung gilt derzeit der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 2. Änderung der seit dem 31.07.2001 rechtskräftig ist. Dabei handelt es sich um eine unselbstständige Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes T 89, Blatt 3, die sich nur auf einen Teilbereich außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung bezieht. Die Festsetzungen für die vorliegende 3. Änderung gelten daher in der Fassung des ursprünglichen Bebauungsplanes fort, mit Rechtskraft vom 17.05.1979. Er setzt im Änderungsbereich ein Kerngebiet fest mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung. Ferner ist für die straßenseitig errichteten Hauptanlagen eine Erhaltungssatzung gemäß § 39 h des heute nicht mehr angewandten Bundesbaugesetzes (BBauG) festgesetzt. Hierzu ergänzend gibt es außerdem Gestaltungsvorschriften nach Landesbauordnung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 3 liegt ferner im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung (Rechtskraft seit 10.03.2012), der bestimmte Arten von Nutzungen im Misch- und Kerngebiet ausschließt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 3 wird dieser Plan durch die Planänderung als neueres Recht verdrängt.

Veraltete Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplanes T 89, Blatt 3, die beispielsweise aufgrund geänderter Rechtgrundlagen heute überflüssig sind, wurden in die vorliegenden 3. Änderung nicht übernommen oder soweit wie nötig adaptiert und in aktuelles Recht überführt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die Wilhelmstraße ist im Bereich von zwischen Kölner Straße und Am Bürgerhaus zur Innenstadt bzw. Fußgängerzone hin durch eine z.T. kleinteilige Altbebauung geprägt, die in den Erdgeschossen Läden, z.B. Apotheke, Weinhandlung etc. und Gaststätten aufwies. Diese sind jedoch inzwischen überwiegend aufgegeben worden und standen z.T. über längere Zeit leer. Die Lage, Größe und Baustruktur lassen eine nachhaltige geschäftliche Nutzung der Erdgeschossflächen hier offensichtlich nicht mehr zu.

Der aktuell gültige Bebauungsplan weist ein Kerngebiet aus, in dem sonstige Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Zur Nutzung der jeweiligen Erdgeschosse gab es daher in der Vergangenheit verschiedene baurechtliche Auseinandersetzungen, aufgrund von Umnutzungen und Anträgen auf Wohnnutzung in dieser Geschossebene. In diesem Zusammenhang haben Eigentümer eines der Häuser im Plangebiet einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit dem Ziel ein Mischgebiet auszuweisen und es damit den Eigentümern zu überlassen, den Bereich gewerblich oder zu Wohnzwecken zu nutzen. Veranlasst durch diesen Antrag hat die Stadtverwaltung geprüft, ob hier ein Planänderungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt. Nach einer Erstbegehung der Randbereiche der Innenstadt gemeinsam mit Vertretern der Trowista GmbH, die als Wirtschaftsförderer

und Innenstadtmanager besondere Kenntnisse über die Vermietbarkeit und Nutzung der verschiedenen Lagen in der Innenstadt hat, kann ein Planerfordernis bejaht werden.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Begehung der Wilhelmstraße hat gezeigt, dass jedenfalls für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung, welcher fußläufig relativ weit von der Fußgängerzone entfernt und auch von dort aus kaum wahrnehmbar ist, das Kerngebiet aufgegeben und geändert werden kann, ohne dass dies negative Auswirkungen auf die Funktionen und Bedeutung der Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum hat. Die Gründe liegen in einer fehlenden Vermietungsmöglichkeit dieser Geschäfte (u.a. dezentrale Lage, geringe Verkaufsfläche, nicht barrierefrei) weshalb z.T. dauerhafte Leerstände und ein damit verbundenes schlechtes Erscheinungsbild drohen. Der Standort Wilhelmstraße hat stark an Bedeutung für den Einzelhandel und auch Dienstleister verloren. Demgegenüber steht ein hoher Siedlungsdruck auf die Innenstadt und generell Wohnstandorte mit guter ÖPNV-Anbindung und kurzen Wegen. Dies trifft auf das Plangebiet zu, weshalb langfristig eine weitere Öffnung für die Wohnbevölkerung hier sinnvoll ist.

Aktuell scheint das für ein Mischgebiet erforderliche Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe noch gegeben zu sein (vgl. Kap. 1). Sofern es, wie gewünscht, zu einer Wohnnutzung einiger Erdgeschossbereiche kommt, würde die Wohnnutzung aber bald überwiegen, was dem Mischgebiet widerspricht. Statt eines Mischgebietes ist es daher sinniger gemäß der seit 13.05.2017 gültigen neuen Baunutzungsverordnung ein Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Dieses erfordert keine gleichgewichtige Nutzungsmischung und entspricht bezüglich seiner Zielsetzung hinsichtlich der Nutzungsstruktur am ehesten der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der hohen baulichen Nutzung im Bestand und der langfristig geplanten Schaffung eines neuen sozialen und kulturellen Treffpunktes im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des benachbarten evangelischen Gemeindezentrums samt Vorplatz zu sehen. Hiermit werden die Weichen gestellt, aus dem sich ein neues urbanes Gefüge entwickeln kann. Die flexibleren Nutzungsmöglichkeiten eines MU könnten zudem eine stärkere Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer aufgrund erweiterter Vermietungsoptionen hervorrufen und einem drohenden Trading-Down-Effekt durch Leerstände und Verfall entgegen wirken.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

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 § 6 Abs. 5 S.3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

4.2.1 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie „Natura 2000"-Gebieten (FFH-/ Vogelschutzgebiete). Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch teilweise im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Zündorf", Schutzzone III B (ID 510807, festgesetzt am 10.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten (siehe Hinweis III. 3.). Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot – aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde – ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.

Auch wenn das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und derartiges nicht geplant ist, wird allgemein darauf hingewiesen, dass im Wasserschutzgebiet der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig ist. Zudem sind Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Altlasten oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.2.2 Artenschutz

Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung in dem intakten bebauten Bereich keine massive Bautätigkeit begründet wird, sondern in erster Linie kleinere Umbauten im inneren Erdgeschossbereich der Gebäude zu erwarten sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung geschützter Tier- oder Pflanzenarten auszugehen. Besondere Schutzmaßnahmen oder Prüfungen sind daher auf der Bebauungsplanebene nicht erforderlich.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne von Ziel und Zweck der Planänderung (Kap. 3.2) wird im Geltungsbereich anstelle des bisherigen Kerngebietes (MK) ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dieses wird den Planzielen besser gerecht, als das beantragte Mischgebiet, da es

nicht nur der Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben dient, sondern zudem auch „sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Ferner muss diese Mischung nicht im gleichgewichtigen Verhältnis stehen, sondern kann je nach Bedarf eine der Nutzungen stärker bedienen.

Das aktuell noch festgesetzte Kerngebiet beruht gemäß Rechtskraft des derzeit gültigen Bebauungsplanes auf der BauNVO 1977 und lässt allgemein übliches Wohnen nicht flächendeckend zu, sondern nur oberhalb eines bestimmten Geschosses (im vorliegenden Fall oberhalb des Erdgeschosses) oder als Ausnahme. Ansonsten sind lediglich Betriebswohnungen allgemein zulässig. Diese Zulässigkeiten ändern sich durch die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet, in dem Wohngebäude bzw. Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, unabhängig von der Etage. Eine Feinsteuerung der Zulässigkeiten und Nutzungsanteile gem. §§ 6a Abs. 4 oder 1 Abs. 4-10 BauNVO ist laut Gesetz zwar möglich aber nicht zwingend vorgeschrieben. Im vorliegenden Fall ist sie weder erforderlich, noch zielführend. Denn das Plangebiet soll sich gemäß den jeweiligen sich wandelnden Bedürfnissen im Zusammenspiel mit der näheren Umgebung entwickeln können. Im Gegensatz zu anderen Lagen im Stadtzentrum (z.B. Fußgängerzone, obere Kölner Straße), soll an diesem Standort gezielt kein Fokus auf eine der Nutzungen gelegt werden, zumal die Festlegung auf einen bestimmten Mindestanteil (z.B. bezogen auf die Geschossfläche) hier willkürlich bemessen wäre und für die Eigentümer und Genehmigungsbehörde nur schwer anwendbar wäre. Eine Differenzierung nach Geschossen (= bisheriges Recht) ist ebenfalls nicht förderlich bzw. entspricht nicht den Anforderungen an diesen Standort und den Zielen der Stadtentwicklung, wie sich in der Vergangenheit zeigte. Die unterschiedlichen Bedürfnisse werden am aktuellen Bestand deutlich: Wilhelmstraße 12 ist nahezu vollständig durch Dienstleistungen geprägt, während Nr. 18 ausschließlich Wohnzwecken dient. Der Rest ist gemischt, ein einheitliches Konzept also nicht gegeben. Die Nutzungen sollen sich je nach Bedarf auf die Geschosse und Gebäude verteilen können. Das insgesamt eine Nutzungsmischung zu wahren ist, gebietet schon allein die Festsetzung eines MU gem. § 6a BauNVO. Dies kann über Genehmigungen gesteuert werden, wie auch im Misch- oder Kerngebiet.

Seit Einführung des Urbanen Gebietes in die BauNVO sind die Meinungen in der Fachöffentlichkeit zur Anwendbarkeit geteilt. So werden zu kleine Urbane Gebiete häufig als nicht praktikabel bewertet, bzw. es wird der Umfang und die Art der einzelnen Nutzungsbestandteile diskutiert. Folgt man der Auslegung einiger Stimmen, müsste man im vorliegenden Fall die Johanneskirche und das Gemeindehaus der ev. Kirche sowie weitere Betriebe einbeziehen und als MU festsetzen. Diese Ansicht wird von der Stadt Troisdorf nicht geteilt. Dies würde u. a. nicht gleichwertig die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ersetzen und an der auf andere Weise gesicherten, tatsächlichen Nutzung nichts ändern. Die Festsetzung MU wird von Seiten der Stadt Troisdorf als Instrument angesehen, um ein bestehendes urbanes Gefüge planungsrechtlich zu festigen. Das Plangebiet selbst und sein näheres Umfeld werden hier als urbanes Gebiet verstanden und von der Planungsträgerin auch als solches bei der langfristigen Stadtentwicklungsplanung behandelt, auch wenn es keine allumfassende Festsetzung dazu gibt.

Die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Vergnügungsstätten sollen, um einen Trading-down-Effekt an dieser Stelle zu vermeiden, zusammen mit den

weiteren Nutzungsausschlüssen des Bebauungsplanes T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung für MK und MI auch für das MU in dieser Planänderung übernommen werden, da der Textbebauungsplan T 139, Blatt 1, 1. Änderung durch die vorliegende zeitlich neuere Planung mit dem Inkrafttreten verdrängt wird. Daher sind Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – nicht zulässig. Diesem Ausschluss kommt eine besondere Bedeutung zu im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gemeindezentrum und Kindergarten sowie dem Tatbestand, dass die Wilhelmstraße zusammen mit der Kronprinzenstraße auch eine Wegeverbindung vom städtischen Bahnhof aus zur Innenstadt darstellt.

Im MU ist laut § 17 BauNVO 2017 mit 0,8 eine geringere maximale Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben, als bisher im MK mit 1,0 zulässig war. Allerdings war aufgrund der bisherigen Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baufenster) ohnehin keine vollständige Überbauung im Gebiet möglich. Als GRZ wird daher 0,8 für das MU festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche wird durch die Gebietsänderung also nicht reduziert.

Teilweise wird die neu festgesetzte GRZ im Plangebiet bereits eingehalten, teilweise liegt aber derzeit auch eine bis zu hundertprozentige Versiegelung vor. Für den aktuellen Bestand besteht hier zunächst Bestandschutz. Bei baulichen Änderungen wäre aber das reduzierte Maß anzusetzen. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und erfordert einen Ausgleich. Daher wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im MU durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, sofern mindestens 15% der Grundstückfläche als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig und die Begrünung von Dachflächen zur Hälfte angerechnet werden. Um bei einer Neubebauung den Parkdruck in dieser Lage zu reduzieren, bietet diese Festsetzung einen Anreiz zur Errichtung von Tiefgaragen.

Da eine Begrünung von Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern ohnehin festgesetzt war und weiterhin wird (vgl. Kap. 5.5), dies bisher aber im Bestand nicht überall vorhanden ist, stellt dies einen vertretbaren Ausgleich für eine Überschreitung bei Neubebauung dar. Oberirdische Garagen und Carports werden in die Überschreitung nicht integriert, da sie ohnehin nur im Baufenster zulässig sind (vgl. Kap. 5.2).

Bisher waren im straßenseitigen Bereich des Kerngebietes zwingend 2-3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Teil max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies wird beibehalten, auch wenn der Gebäudebestand, der älter als der Bebauungsplan ist, dies teilweise überschreitet. Allerdings wird die hierfür bisher gültige Geschossflächenzahl (GFZ) im vorderen Teil von 1,6 und 2,0 auf generell 3,0 angehoben. Auf dieses Weise bleibt genügend Spielraum, um auf das 3. zulässige Vollgeschoss noch ein weiteres Geschoss aufzusetzen, sofern es kein Vollgeschoss ist. Im rückwärtigen Teil wird

die GRZ wie bisher mit 1,0 festgesetzt, was ein Vollgeschoss zuzüglich eines Aufbaus z.B. zu Lagerzwecken ermöglicht.

Die Trauf- und Firsthöhe werden wie bisher mit 11,0 m und 15,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Zur Klarstellung werden die Definitionen für Trauf- und Firsthöhe in die Textfestsetzungen aufgenommen und der Bezugspunkt für diese Höhen klarer formuliert. Demnach ist unter Traufhöhe bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Flachdächern wird mit Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Oberkante des Gehwegs vor dem jeweiligen Baugrundstück.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Bauweise wird wie bisher als geschlossen festgesetzt. Im Übergang der Grundstücke Wilhelmstraße Nr. 18 und Nr. 20 zeigt sich jedoch eine historisch gewachsene Abweichung. Die Gebäude stoßen hier nicht direkt aneinander, sondern haben einen Keilförmigen Bauwich (siehe Abb. 1). Diese Abweichung genießt zwar Bestandsschutz, ist stadtgestalterisch aber nicht erhaltenswert und soll daher nicht aktiv gesichert werden.



Abb. 1: Wilhelmstraße 12, 14, 16, 18 und 20 – von links nach rechts (12/2017)

Zur Klarstellung wird die Firstrichtung nicht mehr als Planzeichen festgesetzt, sondern textlich so formuliert, dass die Dächer der Hauptanlagen traufständig zur erschließenden Straße hin auszurichten sind. So kommt es am Straßenknick zwischen Nr. 18 und 20 nicht zu Missverständnissen und der Plan bleibt gut lesbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie bisher über eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze gesteuert. Für die Hauptanlagen ist diese überbaubare Zone 14,0 m tief, für eingeschossige Anbauten schließen weitere 7 bis 12 m rückwärtig an. In Anlehnung an den Gebäudebestand Nr. 14 (siehe Abb. 3) wird als Ausnahme eine Überschreitung der Baulinie in den Obergeschossen durch Erker zugelassen. Diese Erker dürfen bis zu 1,5 m tief sein, pro Gebäudefassade insgesamt max. 3,0 m breit sein und müssen eine lichte Durchgangshöhe von 3,0 m wahren. Bei einer Neubebauung würde sich ein solcher Erker voraussichtlich in das Straßenbild einfügen und soll daher ausnahmsweise möglich sein.



Abb. 2 und 3: links Wilhelmstraße 10 und 12; rechts Wilhelmstraße 14 (12/2017)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um das Maß der Versiegelung zu reduzieren. Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, da sie begrünt werden können oder versickerungsfähig hergestellt werden können, sofern sie nicht im Wasserschutzgebiet liegen.

5.3 Erschließung (Verkehr, Geh-, Ver- und Entsorgung)

Da die Grundstücke im Plangeltungsbereich bereits vollständig bebaut und erschlossen sind und die Bebauungsplanänderung lediglich dazu dient, eine Umnutzung der Erdgeschossbereiche zu ermöglichen, besteht für die Erschließung planungsrechtlich kein Handlungsbedarf. Ein gegebenenfalls erhöhter Stellplatzbedarf durch diese Änderung kann aufgrund des dichten baulichen Bestandes nicht im Plangebiet selbst realisiert werden. Aktuell sind aus dem Luftbild nur bei Wilhelmstraße 20 rückwärtige, vollversiegelte Parkmöglichkeiten erkennbar. Die Zufahrt erfolgt von der Wilhelmstraße. Bei Neuanlage von Erschließungsflächen sind die Hinweise zum Wasserschutzgebiet zu beachten (vgl. Kap. 4.2.1).

5.4 Erhaltungssatzung und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem stadtgeschichtlich interessanten Bereich. Die von der Straße aus wahrnehmbaren Hauptanlage liegen alle laut Denkmalpflegeplan (2010) in einem denkmalwerten Bereich (siehe Abb. 4). Die Gebäude Nr. 18, 14 und 10 werden als erhaltenswert eingestuft, Nr. 16 als Zeitzeuge. Für die Stra-

ßenkreuzung (siehe dunkeloranger Kasten) ist ferner ein Platzraumschutz vorgesehen. Die gegenüberliegende Johanneskirche ist sogar als Denkmal eingetragen. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten. Auch einige Gebäude in der näheren Nachbarschaft sind aus denkmalfachlicher Sicht interessant.



Abb. 4: Auszug aus dem Denkmalpflegeplan (2010), hinterlegt mit der DGK 5

Deshalb sind sowohl die Ortsbild prägende Bedeutung des Plangebietes an sich mit seinem erhaltenswerten prägnanten Straßenbild, als auch seine Wirkung auf die nähere Umgebung bei den Festsetzungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird, wie bereits im Vorgänger-Bebauungsplan, eine Erhaltungssatzung für die zur Straße ausgerichteten Hauptanlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Die bisherige Festsetzung stütze sich noch auf § 39 h Bundesbaugesetz und markierte konkret einzelne Gebäude zur Erhaltung. Im Zuge der vorliegenden Planänderung wird die Festsetzung weitestgehend übernommen, jedoch gestützt auf das BauGB. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird eine Erhaltungssatzung für ein städtebauliches Erhaltungsgebiet festgesetzt. Das Erhaltungsgebiet wird zeichnerisch abgegrenzt.

Im Erhaltungsgebiet kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden. Konkrete Gestaltungsfestsetzungen werden ebenfalls getroffen (vgl. Kap. 5.5). Prägend für das Straßenbild sind gemäß Denkmalpflegeplan besonders die Gebäude Wilhelmstraße 10, 14 und 18 aufgrund ihrer städtebaulichen oder künstlerischen Bedeutung. Sie werden daher textlich zum Erhalt festgesetzt, aber nicht mehr wie zuvor im Plan markiert, da es kein entsprechendes Planzeichen gibt.

Da die Ziele des Erhaltungsgebietes auf den optischen Eindruck abzielen, sind Änderungen im Inneren der Gebäude selten relevant, da sie nach außen optisch nicht in Erscheinung treten. Eine Umnutzung der Erdgeschossbereiche von einer Einzelhan-

dels- in eine Wohnnutzung erscheint daher unbedenklich, solange beispielsweise bei der Fassadengestaltung die ehemalige Schaufensterkontur als Gestaltungsmerkmal erhalten bleibt oder zumindest adaptiert wird. Es muss im Einzelfall entschieden werden.

Beim Auftreten von Bodendenkmälern ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Als Gestaltungsvorschrift auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanalgen, Grundstücksfreiflächen und Abstandsflächen aufgenommen, um dem erhaltenswerten Ortsbild gerecht zu werden und die festgesetzte Erhaltungssatzung zu konkretisieren.

Die zulässigen Dachformen (Satteldach zur Straße hin, Flachdach im rückwärtigen Teil) werden beibehalten, auch wenn der Bestand hiervon teilweise abweicht. Das Satteldach muss zwischen 45° und 60° geneigt sein. Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern ist auch weiterhin ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig. Dieser soll sich aber bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnen und darf daher max. ein Drittel der gesamten Dachtiefe einnehmen. Im bisherigen Bebauungsplan gab es keine näheren Bestimmungen zum Ausmaß dieses Flachdachteils. Zur Wahrung des Straßenbildes ist hier eine Regulierung angebracht. In Anlehnung an den Bestand sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf jedoch max. ein Drittel der Gesamtbreite des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

Flachdächer im Blockinnenbereich sind zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen. Im Übrigen sind für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen nur einfarbige, nicht-glänzende Materialien in gedeckten schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind trotzdem zulässig. Im Erhaltungsgebiet sind ausschließlich Ziegel zu verwenden.

Im Bereich der Erhaltungssatzung sind zudem nur Putz- oder rote Klinkerfassaden zulässig. Keramikfliesen sind nur bis max. 0,9 m Höhe zulässig. Des Weiteren sind ausschließlich stehende Fensterformate zu wählen (d.h. die Höhe ist größer als die Breite). Vorhandene Fenstersprossen sind zu erhalten bzw. bei einer Erneuerung wiederherzustellen.

In der Nachbarschaft zeigen sich erste negative Effekte durch massiv störende Werbeanlagen, denen im Sinne der Erhaltungssatzung entgegen zu wirken ist. Werbeanlagen sind daher nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem werden Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materia-

lien, mit Blink- oder Wechselbeleuchtung, an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sowie auf oder integriert in Dachflächen nicht zugelassen.

Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind wie bisher zu begrünen und dabei pro 150 m² Grundstücksfreifläche mit mindestens einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern lagen für Wilhelmstraße Nr. 14 keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor (Schreiben vom 27.10.2016 AZ. 22.5-3-5382068-526/16). Dies wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch eine neue Stellungnahme nun für das gesamte Plangebiet bestätigt (Schreiben vom 28.02.2018 AZ. 22.5-3-5382068-116/18). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Grundsätzlich gilt daher: Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

6 Verwirklichungsmaßnahmen, Kosten und Finanzierung

Da die Grundstücke im Plangeltungsbereich bereits vollständig bebaut und erschlossen sind und die Bebauungsplanänderung primär dazu dient, eine Umnutzung der Erdgeschossbereiche zu ermöglichen, sind seitens der Stadt keine weiteren Verwirklichungsmaßnahmen durchzuführen. Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 1
2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan 1
2.2 Bebauungsplan 2
3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planänderung 2
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 3
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 3
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 4
4.2.1 Umweltbelange 4
4.2.2 Artenschutz 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen 7
5.3 Erschließung (Verkehr, Geh-, Ver- und Entsorgung) 8
5.4 Erhaltungssatzung und Denkmalpflege 8
5.5 Gestaltungsvorschriften 10
5.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 11
6 Verwirklichungsmaßnahmen, Kosten und Finanzierung 11