STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

1

Städtebauliche Begründung

Aufstellung Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Kirchstraße,
Frankfurter Straße, „Am Sanderhof“, „Im Grund“

- Ergänzende Wohnbebauung im Blockinnenbereich -

STADT TROISDORF *Eine Familien-Angelegenheit*	**Anlage 1** **zur Begründung**
Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 2. Änderung	

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 10 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 5, 1. Änderung,

Stadtteil Troisdorf, Bereich Kirchstraße, Frankfurter Straße, „Am Sanderhof“, „Im Grund“

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Baublock zwischen der Kirchstraße, der Frankfurter Straße sowie den Straßen „Am Sanderhof“ und „Im Grund“. Es handelt sich um ein innenstadtnahes Baugebiet, das zur Kirchstraße und Frankfurter Straße hin im Bereich der Erdgeschoßzone überwiegend durch eine geschäftliche Nutzung (Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten) geprägt ist, in den Obergeschossen und entlang der Straßen „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ fast ausschließlich durch Wohnnutzung.

Mitten in dem Baublock liegt die Tiefgarage „Im Grund“, eine ehemalige öffentliche Tiefgarage, die inzwischen der ÖPA Verkehrsgesellschaft mbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft Troikomm, gehört und als Garage für Dauermieter betrieben wird. Sie wurde Mitte der 80er Jahre errichtet. Die Fläche auf der Tiefgaragendecke ist als öffentliche Grünfläche hergerichtet worden, durch die Grünfläche verläuft ein öffentlicher Weg zwischen der Straße „Im Grund“ und der Kirchstraße (Passage).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha. Im Plangebiet wohnen ca. 288 Einwohnerinnen und Einwohner.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis weist den Bereich als ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich – aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gemischte Baufläche - M dar.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Troisdorf. Die Grundstücke an der Kirchstraße und „Am Sanderhof“ sind ab den 50er Jahren bebaut worden.

Es besteht der Bebauungsplan T 89, Blatt 5, rechtskräftig seit dem 13.10.1977, der die Flächen straßenseitig entlang der Kirchstraße und der Frankfurter Straße als Kerngebiet - MK ausweist, die rückwärtigen Bereiche entlang der Straßen „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ als Allgemeines Wohngebiet – WA.

Innerhalb des Baublocks ist eine Fläche von ca. 4750 qm als „Tiefgarage“ festgesetzt mit Zufahrten von „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ und einer überlagernden Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ mit den ergänzenden Planzeichen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Die gem. Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen konnten zur Herstellung der öffentlichen Tiefgarage nicht komplett erworben werden, realisiert wurde die heutige Tiefgarage (ca. 125 Einstell-

plätze) einschl. Grünfläche auf einem Grundstück von ca. 4439 qm, sowie angrenzende private Garagen, die privat errichtet wurden.

An der Straße „Im Grund“ wurde ebenfalls abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan auf das dort ausgewiesene Baugrundstück (Bautiefe ca. 45 m, Grundstücksgröße ca. 600 qm) verzichtet und die Fläche ebenfalls in die Grünfläche einbezogen.

Als Maß der bauliche Nutzung wurden die Höchstwerte der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen BauNVO festgesetzt. Es wurden ergänzende textliche Festsetzungen zu den nach damaliger BauNVO im Kerngebiet - MK ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. § 7 Abs 3 Nr. 2, zur Anrechung von Stellplätzen und Garagen gem. § 21a BauNVO sowie Festsetzungen zum Immissionsschutz vor den Auswirkungen der Tiefgarage getroffen. Die zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Bebauung wurde mit Satteldach, die Neubebauung mit Flachdach ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planungänderung

Anlass der Planung ist der Antrag der ÖPA Verkehrsgesellschaft mbH Troisdorf auf Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Tiefgarage „Im Grund“ mit dem Ziel, die ihr gehörende Tiefgarage und die darauf liegende öffentliche Grünfläche aufzugeben und zum Zwecke einer Wohnbebauung zu veräußern.

Die ursprünglich öffentliche Tiefgarage hat 125 Einstellplätze. Sie wurde zunächst als öffentliche Garage betrieben und sollte den Bedarf an Stellplätzen im Bereich Kirchstraße und Ursulaplatz (Eingang Fußgängerzone) abdecken. Dies ist jedoch zu keiner Zeit tatsächlich gelungen. Aus heutiger Sicht wird der Stellplatzbedarf in der Innenstadt durch die großen, zentral gelegenen Garagen an den Einkaufszentren (Forum, Kaufland, Citycenter Troisdorf), durch die Bürgerhausgarage und die sonstigen öffentlichen oberirdischen Stellplätze abgedeckt. Demgegenüber waren die Wege von der Garage „Im Grund“ in die Fußgängerzone zu lang.

Danach wurde sie als Mietergarage betrieben, ohne aber auch in dieser Form jemals voll ausgelastet zu sein. Trotz erheblicher Bemühungen der ÖPA (u.a. auch Reduzierung der Preise) sind derzeit 76 Stellplätze vermietet, davon ca. 1/3 Tagesparker und ca. 2/3 Dauerparker. Die Garage lässt sich nach Feststellung der ÖPA auch zukünftig weder als öffentliche Garage noch als private Garage wirtschaftlich betreiben. Die entstehenden Defizite der ÖPA und die aufgrund des Baualters erheblichen Unterhaltungsrisiken werden über die kommunale Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft TroiKomm von der Stadt Troisdorf getragen.

Die darüberliegende Grünfläche ist wegen ihres heutigen Erscheinungsbildes, eingeschränkter sozialer Kontrolle, Vandalismus, etc. ebenfalls als problematisch zu bezeichnen.

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Aufgabe der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Baublockes Kirchstraße, Frankfurter Straße, „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ und die Errichtung von insgesamt 17 Eigentumswohnungen in Form von Reihenhäusern auf der vorhandenen Tiefgarage. Die Tiefgarage soll als private Tiefgarage für diese Wohnanlage genutzt werden und nimmt die notwendigen Stellplätze auf. Die Zufahrten zu den angrenzenden privaten Tiefgaragen bleiben bestehen.

Die Wohnungsmarktanalyse 2006 für den Rhein-Sieg-Kreis der Empirica - Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH aus dem Jahre 2006 stellt für die Region Bonn/Rhein-Sieg auch für die nächsten Jahre einen nicht unerheblichen Wohnungsbedarf fest. Ein ausreichendes Angebot ist auch vor dem Hintergrund der Folgen des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung.

Die Empfehlungen des o.a. Gutachtens gehen dahin, das Angebot auszudifferenzieren und nicht nur in den Randbereichen große Neubaugebiete für freistehende Einfamilienhäuser auszuweisen, sondern insbesondere auch auf städtische Quartiere und auf urbanen Einfamilienhausbau zu setzen. Gerade dies bietet in vorhandenen, weitgehend bebauten Städten und Stadtteilen die Möglichkeit, neue Einwohner in die Stadt zurückzuholen, die Infrastruktur auszulasten und nicht zuletzt auch mit der Ressource Boden sparsam umzugehen. Dies entspricht auch dem Ziel der Stadt Troisdorf, in allen Stadtteilen durch Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungen Flächenangebote für den Wohnungsbau bereitstellen und dadurch eine Mischung der Alters- und Sozialstruktur und eine demographisch stabilere Bevölkerungsstruktur zu sichern.

Im Stadtteil Troisdorf selbst hat die Stadt im Bereich der „Maikammer“ durch Ausweisungen im Bebauungsplan das dort vorhandene Nachverdichtungspotenzial genutzt. Die Maßnahmen werden nach den Vorgaben des Eigentümers Zug um Zug umgesetzt. Die Stadt hat hierauf keinen direkten Einfluss. Beispiele in der Troisdorfer Innenstadt zeigen, dass auch Einfamilienhausbau mitten in der Stadt möglich und sinnvoll ist.

Die durch die Bebauungsplan-Änderung angestrebte städtebauliche Dichte wird dabei auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung für einen innerstädtischen Standort als verträglich angesehen. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung an den Straße „Im Grund“ und „Am Sanderhof“. Hinzu kommt, dass die Erschließung der Wohnanlage fußläufig erfolgt und der komplette ruhende Verkehr in der Tiefgarage untergebracht wird.

Die Bebauung ist auch im Hinblick auf die vorhandene Topographie und die entstehenden Abstände verträglich. Obwohl das Niveau der Tiefgarage bis zum Teil ca. 1,20 über Gelände liegt, sind die Gebäude insgesamt nicht höher als die vorhandene Bebauung, die z.T. auch mit hohen Sockeln auf die Topographie Rücksicht nimmt.

Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht. Die heute dort vorhandenen Mieterstellplätze entfallen komplett, da sie als Stellplätze für die Wohnanlage benötigt werden (36 Stück) bzw. als private Kellerräume umgebaut werden. Die Zufahrten zu den angrenzenden privaten Garagen bleiben erhalten. Soweit die Dauermieter aus dem Bereich der angrenzenden Wohnstraßen kommen („Am Sanderhof“, Stresemannstraße, „Im Grund“), besteht aufgrund der großzügigen Grundstücke und der weitgehend offenen Bauweise durchaus die Möglichkeit, ersatzweise diese Stellplätze auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Für die Bebauung entlang der Kirchstraße und der Frankfurter Straße sieht der Bebauungsplan vor, selbst eine Tiefgarage oder abgesenkte Stellplätze hinter der Bebauung anzulegen mit Zufahrt über die vorhandene Tiefgarage, soweit sie vertraglich gesichert sind.

Die öffentliche Grünfläche entfällt durch die Planung. Die vorhandene Fläche wird zum Teil bebaut, zum Teil als private Gartenfläche genutzt. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion, die verloren geht, wird auf die attraktiven Parkanlagen an der Burg Wissem in einer Entfernung von ca. 250 – 300 m und den daran angrenzenden Stadtwald verwiesen. Die Ausgleichsfunktionen für das Stadtklima ist schon heute durch die hohe und geschlossene Bebauung stark eingeschränkt. Der Beitrag zur Minderung der Emissionen entlang der Kirchstraße ist eher gering, die Bindung von Staub u.ä. kann eher durch weitere Straßenbäume in der Kirchstraße und der Frankfurter Straße erreicht werden.

Die Kirchstraße ist Teil der Stadtumgehung Troisdorf mit einem Verkehrsanteil von ca. 12.000 KFZ/Tag. Zum Schutz der Wohnnutzung erfolgen Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich.

3.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 a durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha hat. Entsprechend den vorgesehenen Grundflächenzahlen für Kerngebiet – MK und Allgemeines Wohngebiet – WA ergibt sich eine Grundfläche von ca. 9.600 qm, d.h. der Schwellenwert gemäß § 13 a von 20.000 qm wird deutlich unterschritten. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Planänderung aufgestellt werden und zu einer Kumulationswirkung führen können bestehen nicht. Die im angrenzenden Bereich bis zur Siebengebirgsallee eingeleitete Planänderung dient lediglich der Nutzungsregelung im Bereich der festgesetzten Kerngebiete (ehemals Möbel Mertens). Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist aufgrund der Schwellenwerte nicht erforderlich.

Auch wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des UVPG vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 n (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegt nicht vor. Das Bauvorhaben entspricht dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für den gesamten Bereich gemischte Baufläche ausweist, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Aufstellung des Verfahrens wird daher auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet, ein Ausgleich für einen Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs.2, Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden die für eine sachgemäße Abwägung erforderlichen Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt und im Rahmen der Begründung und Planabwägung bewertet und dargelegt.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Ziel der Planung ist die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer innerstädtischen Wohnanlage. Die öffentliche Grünfläche soll aufgegeben werden.

Für die Planänderung relevante Umweltschutzziele finden sich in dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Landeswassergesetz (LWG NW).

4.1 Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem vierseitig umschlossenen Baublock, zur Kirchstraße und Frankfurter Straße hin mit einer geschlossenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und erdgeschossig i.d.R. Geschäftsnutzung, an den Straßen „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ mit einer offenen Bebauung und Wohnnutzung.

Im Innenbereich liegt eine öffentliche Tiefgarage, über die auch weitere private Garagen angefahren werden. Die auf der Tiefgarage liegende öffentliche Grünfläche wurde festgesetzt, um eine gestaltete Grün- und Freifläche umzusetzen. Sie hat keine landschaftspflegerische Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BauGB.

Die Grünfläche wurde Mitte der 80er Jahre als Dachbegrünung mit einzelnen Gehölzen wie Eiben, Kiefern, Wildrosen sowie Gräsern, Dickblattgewächsen etc. angelegt. Durch größere Stein- und Lawabrocken wurden gestalterische Akzente gesetzt. Zur weiteren Nutzung wurden Bänke und Müllbehälter aufgestellt.

Die Grünflächen sind heute in einem verwilderten Zustand (Brombeerjungwuchs, Birkenauswuchs, Salweiden-Jungwuchs). Es dominieren Gräser und Hochstauden wie Goldrute, Beifuß, Wiesenkerbel und Rainfarn. Brennnesselherde am Hauptweg deuten auf Nährstoffeintrag aus Hinterlassenschaften von Hunden hin. Verschiedene Sträucher sind aufgrund der geringen Wasserspeicherkapazität der Dachbegrünung auch vertrocknet.

Innerstädtische Grünflächen haben als Trittsteinbiotope eine Bedeutung für wild lebende Tiere und Pflanzen. Die vorhandene Tiefgaragen-Begrünung kann aber aufgrund der fehlenden Natürlichkeit, der Bedeutungslosigkeit für das Schutzgut Boden und der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten nur ein untergeordneter Wert hinsichtlich der Biotopfunktion zugeordnet werden.

Die Grundstücke sind weitgehend versiegelt. Im Bereich der Tiefgarage sind lediglich in den Randbereichen unversiegelte Randstreifen vorzufinden.

Altlasten sind nicht bekannt.

Innerstädtische Grün- und Freiflächen erfüllen im allgemeinen eine Ausgleichsfunktion gegenüber Temperaturextremen und eine Staubfilterfunktion. Von einer lokalen Wirkung kann auch bei der begrünten Tiefgarage ausgegangen werden.

Die Fläche liegt mitten in der Innenstadt von Troisdorf. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht zu erhaltenden bäume und Sträucher nur außerhalb der Nist- und Brutzeiten beseitigt werden dürfen.

Das Gebiet wurde ab ca. 1950 vollständig bebaut. Kulturgüter (z.B. Baudenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, Sachgüter bleiben erhalten, die vorhandene öffentliche Tiefgarage wird als private Stellplatzanlage mit Kellerräumen umgebaut.

4.2 Auswirkungen der Planung

Die vorhandene öffentliche Grünfläche hat nur eine lokal begrenzte und eingeschränkte Erholungsfunktion, z.B. für einen kurzen abendlichen Rundgang, Hundeausführen etc. Als Treffpunkt oder Spielplatz hat sie nicht gedient bzw. führte z.T. zu Beschwerden der Anwohner. Sie ist auch nicht Teil eines zusammenhängenden Grünsystem, etwa für die Troisdorfer Innenstadt, sondern wurde – nachdem Überlegungen, dort einen oberirdischen Parkplatz einzurichten, aufgegeben wurden - angelegt, um das Dach der großflächigen Tiefgarage zu gestalten.

In fußläufiger Entfernung von ca. 250 bis 300m liegen für die Erholung attraktive Bereiche wie die Wiesen und Parkanlagen um die Burg Wissem sowie der daran angrenzende großflächige Stadtwald. Trotz der Bebauung des Innenbereiches bleiben gerade im Bereich der privaten Grundstücke Gartenflächen, insbesondere im den unversiegelten Randsteifen auch Gehölze und Gebüsch für die siedlungsnahe Tierwelt.

Bei der Durchführung der erforderlichen Freimachungen und Rodungsarbeiten wird auf die zu beachtenden allgemeine Vorschriften verwiesen, insbesondere zum Vogelschutz während der Brutzeiten.

Zusätzliche Versiegelungen werden nicht vorgenommen. Eine Versickerung des Regenwassers ist allerdings aufgrund der großflächig versiegelten Flächen nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt in den Kanal. Das Grundstück ist seit ca. 1980 bebaut.
Klima und Lufthygiene werden durch die geplante Bebauung nicht gravierend beeinträchtigt. Es handelt sich schon heute um einen Bereich mit typischem Stadtklima, keine Kaltluftschneise und kein Kaltluftentstehungsgebiet.

Landschaftliche und sonstige Belange werden nicht beeinträchtigt.

4.3 Alternativen

Die dauerhafte Erhaltung der Grünanlage und Freihaltung von Bebauung wurde geprüft, aber aus den o.a. Gründen negativ entschieden. Eine andere öffentliche Nutzung - z.B. für Kindergarten o.ä. – kommt wegen fehlendem Bedarf in diesem bereich ebenfalls nicht in Betracht. Bei einer Teilbebauung des Tiefgaragengrundstücks verblieben immer noch Anteile der Tiefgarage entweder real oder ideel bei der ÖPA, ohne das das wirtschaftliche Risiko deutlich gemindert werden könnte. Im Rahmen der Abwägung wurde daher einer kompletten Privatisierung der Vorzug gegeben.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entlang der Kirchstraße und der Frankfurter Straße wird wie bisher entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Kerngebiet – MK festgesetzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung des gegenüberliegenden Forums der heutigen Nutzung.

Ab dem 1. Obergeschoss sollen gem. § 7, Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch sonstige Wohnungen zulässig sein. Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops und Bordelle werden mit Rücksicht auf den Wohnanteil und die in der Nähe liegende Heimbachschule ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen gem. § 7, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird ausgeschlossen.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet – WA – festgesetzt. Auch hier werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt auf die vorhandene Bebauung Rücksicht und setzt die Zahl der Vollgeschosse entsprechend fest, d.h. im Bereich Kirchstraße, Frankfurter Straße drei bis 4 Geschosse, an der Ecke Frankfurter Straße/„Am Sanderhof“ acht und Ecke Kirchstraße/„Im Grund“ bis neun Geschosse.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird entsprechend der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung unter Beachtung der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Eckbebauung im Bereich des ehemaligen MK-Gebietes Kirchstraße/“Im Grund und Frankfurter Straße/“Am Sanderhof“ wird mit Rücksicht auf den vorhandenen Gebäudebestand eine GFZ von 2,4 ausgewiesen für die übrigen Bereiche entlang der Kirchstraße eine GFZ von 2,2. Dies entspricht der heutigen bzw. angestrebten Ausnutzung der Grundstücke. Die Höhe der Geschoßflächenzahl wird mit der vorhandenen Bebauung begründet. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Flächen von Tiefgaragen auf die Geschoßfläche anrechenbar sind (§ 21 a Nr. 5 BauNV).

Eine Überprüfung der Grundflächen und Geschoßflächen bezogen auf den gesamten Baublock ergibt, dass insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2, d.h. entsprechend den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für die Nutzungsart MI - Mischgebiet nicht überschritten wird, sodass sich für die Nutzungsart Wohnen für eine Innenstadtlage durchaus verträgliche Dichtewerte ergeben.

Die geplante Bebauung ist als Eigentumsanlage in Form von 17 Reihenhäusern geplant. Die Bebauung soll zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss ausgeführt werden und passt sich von der Höhe an die vorhandene Wohnbebauung „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ an. Die Neubebauung entsteht auf dem Gelände der Tiefgarage, das - bezogen auf die Bebauung „Am Sanderhof“ und „Im Grund“ - bis zu ca. 1,20 m über dem vorhandenen Gelände liegt. Von daher werden für die Neubebauung Trauf- und Firsthöhen bezogen auf 56,20 ü.N.N. festgesetzt.

Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten und vorhandenen Bebauung ergeben sich für den Bereich „Am Sanderhof“ tagsüber keine besonderen Verschattungswirkungen, allerdings ergeben sich abends gegenüber der Westsonne gewisse Verschlechterungen, die jedoch aufgrund der vorhandenen Abstände - an der engsten Stelle von ca. 18 m zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung - als vertretbar angesehen werden. Es ergeben sich aufgrund der festgestellten Höhen der EG - Fußböden auch keine optisch besonders erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Zur Kirchstraße und Frankfurter Straße hin wird eine geschlossene Bauweise ausgewiesen, zu den Bereichen „Im Grund“ und „Am Sanderhof“ eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Bestand und der heutigen Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene, rückwärtige, eingeschossigen Bauzone zur Erweiterung von Läden etc. bleibt bestehen. Die geplante Bebauung berücksichtigt die vorhandene Struktur im Grund und am Sanderhof durch Festsetzung einer offenen Bauweise. Die geplanten Hausgruppen werden entsprechend ausgewiesen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Das gesamte Plangebiet ist über die angrenzenden vorhandenen und auch ausgebauten Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Straße „Im Grund“ bleibt erhalten. Die Anzahl der Einstellplätze der ehemaligen öffentlichen Garage verringert sich um ca. 2/3.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Die Tiefgaragen werden planungsrechtlich gesichert. Der Weg dient gleichzeitig der fußläufigen Erschließung der Wohnanlage und als Feuerwehr- und Rettungszufahrt. Die Zufahrten zu den angrenzenden privaten Tiefgaragen, die vertraglich gesichert sind, bleiben bestehen.

Im rückwärtigen Bereich der Kirchstraße wird angrenzend an die vorhandene Tiefgarage „Im Grund“ eine Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze ausgewiesen mit Zufahrt über die vorhandene Tiefgarage, soweit sie vertraglich gesichert ist.

5.4.3 Radfahrer und Fussgänger

Der heutige Fußweg durch die Grünanlage sowie der vorhandene Durchgang von der Straße „Im Grund“ zur Kirchstraße bleibt bestehen und wird als Gehrecht zugunsten der Allgemein-

heit ausgewiesen. Eine ebenerdige Zufahrt für die Anlieger soll nur im Falle der Anlieferung, z.B. bei Möbel etc., möglich sein.

Die vertraglich zugesicherten Zufahrtsmöglichkeiten bleiben hiervon unberührt, ebenso die Zufahrtsmöglichkeiten über die Tiefgarage für die privaten angrenzenden Grundstücke an der Kirchstraße für die vorhandenen bzw. geplanten Tiefgaragen und abgesenkten Einstellplätze.

5.4.4 ÖPNV

Das Gebiet ist über die Haltestellen an der Kirchstraße an den ÖPNV angebunden.

5.5. Passiver Schallschutz

Die Kirchstraße ist Teil der Stadtumgehung Troisdorf und mit ca. 12.000 Fahrzeugen pro Tag befahren. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sind festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der vorhandenen baulichen Situation nicht in Betracht.

5.6 Kanal

Der Bereich ist entwässerungstechnisch erschlossen. Der ABT gibt die Rückstauebene mit 55,50 ü.N.N. an.

6. Hinweise

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes NRW verweist darauf, dass im Umfeld des Bebauungsplanes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gibt. „Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der … Maßnahme. … Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen“.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die geplante Bebauung der Tiefgarage „Im Grund“ wird durch einen privaten Investor realisiert. Öffentliche Erschließungsanlagen o.ä. sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Außer für Bauleitplanung und Verfahren entstehen der Stadt Troisdorf keine weitere Kosten.