Stadt Troisdorf Datum: 26.02.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61-Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/0405 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			
Rat	22.06.2021			

Betreff: Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Wohnungsneubau auf dem ehem. Sporthallengelände Auelblick und angrenzenden Bereichen - im beschleunigten Verfahren)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:
Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt / nicht beantragt wird. *(nicht Zutreffendes bitte streichen!)*

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) RSAG AöR, 53719 Siegburg
hier: Schreiben vom 10.10.2017

danke für Ihre Mitteilung vom 20. September 2017.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanvorentwürfen in der vorgesehenen Lage werden keine Bedenken erhoben.

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die neu geplante Verkehrsfläche und Wendeanlage für unsere Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird. Des Weiteren wurden zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag Abfallsammelplätze eingeplant.

Bei einer Vorortbesichtigung haben wir festgestellt, dass im geplanten Wendebereich „Auelblick“ Parkflächen markiert sind. Diese müssen im Wendebereich entfernt werden.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104 und RASt 06**.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis bezieht sich nicht auf sachlichen Änderungsbereich der Planung und wird an das Fachamt für Straßen und Verkehr im Hause zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

A 1.2) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund
hier: Schreiben vom 13.10.2017

Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich "Im Grandsgarten", Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Ergänzende Wohnbebauung)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB zu Bauleitplanvorentwürfen der Stadt Troisdorf

Ihr Schreiben vom 20.09.2017 - 61.1-GS -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle, Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wahnerheide". Letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Barbara Erzbergbau AG in Siegen. Diese Gesellschaft existiert nicht mehr. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
Ferner ist der Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme wird der nachstehende bisherige, vorsorgliche Hinweis Nr. 12 aus dem Plan gestrichen:
„Das Plangebiet befindet sich im Bereich des auf Mangan- und Eisenerz sowie Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Kons. Wahner Heide“. Geringfügiger tagesnaher Bergbau ist nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, nicht gänzlich auszuschließen. Über Art und Weise sowie den Umfang sowie die Gewinnung liegen derzeit keine Unterlagen vor. Eine vollständige Klärung kann nur von einem Sachverständigen durch fachkundige Untersuchungen des Baugrundes (Bohrungen) vor Baubeginn herbeigeführt werden.“

A 1.3) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 16.10.2017

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Verdacht auf das Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen:

Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte des Schwermetalls Blei festgestellt. Die bisherigen Messungen ergaben meist Gehalte von 200 bis 400 mg Blei / kg Boden. Sie überschreiten damit die in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte für Blei sowie den Prüfwert für Kinderspielflächen. Der Prüfwert für Wohngebiete wurde in den bisherigen Messungen eingehalten. Die Belastungen reichen bis in Tiefen > 1 m.

Die Ursache für die flächige Bodenbelastung ist nach den bisherigen Erkenntnissen in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und in den Auenbereichen im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden. Da insbesondere der südliche Teil des Bebauungsplanes dem natürlichen Überschwemmungsgebiet von Agger/Sieg zuzurechnen ist, ist auch hier ein Bodenbelastungsverdacht gegeben.

Es wird angeregt, vor Fortführung des Verfahrens die Bodenbelastung zu ermitteln und zu prüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Plangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.

Auf den gemeinsamen RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 - insbesondere Kapitel 2.1.2 und die als Anlage angefügten Handlungsempfehlungen - wird hingewiesen.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung wurde nicht aufgegriffen, da die Verdachtsfläche unstrittig außerhalb des sachlichen Änderungsbereiches unterhalb der Hangkante liegt. Eine formelle Überplanung liegt nur insofern vor, dass bei einer sog. unselbständigen Planänderung, bei der nur einzelne Festsetzungen durch direkte Streichung oder Ergänzung im Plan geändert werden, sich das gesamte Plangebiet im Änderungsverfahren befindet. Dieser Argumentation konnte sich der Rhein-Sieg-Kreis anschließen und hat die Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nicht erneut vorgebracht.

A 1.4) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 06.10.2017

die o.a. Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es wird daher, soweit technisch möglich, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Vor der örtlichen Untersuchung sind folgende vorbereitenden Maßnahmen zu veranlassen:

- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
- Das Grundstück bzw. der zu untersuchende Bereich muss von Bebauung und Bewuchs frei gestellt sein.
- Es ist eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen vorzulegen. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen

Die bauseitig durchzuführenden Arbeiten vorbereitender Art sollten, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.
Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bitte ich Sie, sich unmittelbar mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Abteilung Detektion / Räumung

per E-Mail: kbd@brd.nrw.de
per Fax: 0211- 475 90 75
Postanschrift: Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 22.5 – 3 – 5382068-610/17
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

in Verbindung zu setzen. **Das Aktenzeichen des KBD lautet: 22.5-3-5382068-610-17**.

Die Überprüfung der Fläche können Sie mit dem beigefügten Vordruck unmittelbar bei der Bezirksregierung beantragen. Dem Antrag bitte ich wenn möglich Fotos beizufügen, aus denen die örtlichen Gegebenheiten und der derzeitige Zustand des Baufeldes ersichtlich sind.

Bitte teilen Sie mir den Beginn und das abschließende Ergebnis der Untersuchungen (telefonisch oder per Email an kampfmittel@troisdorf.de) mit.

Hinweis:
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die hierfür erforderlichen Sondierungsbohrungen können mit dem beigefügten Vordruck unmittelbar beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) angemeldet werden (Faxnummer: 0211 – 475 90 40 oder E-Mail: kbd@brd.nrw.de). Das Aktenzeichen des KBD lautet: 22.5-3-5382068-610-17 (siehe Merkblatt Sondierungsbohrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW).

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.10.2017

eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Unter dem AZ 15.01.10 AZ. 22.5-3-5382068-284/09 enthält der rechtskräftige Plan bereits einen Hinweis darauf, dass die zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen sind. Dieser Hinweis bleibt von der Planänderung unberührt und gilt weiterhin unverändert.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender ld. Nr. 11
hier: Schreiben vom 24.10.2018

Als wir uns vor 22 Jahren zum Kauf des Anwesens „Im Grandsgarten 15“ entschlossen haben war nicht das Haus ausschlaggebend, welches keine gute Bausubstanz aufweist (feuchter Keller, Risse in der Fassade), sondern ausschlaggebend war das uneinsehbare Grundstück dahinter, welches uns und unseren vier Kindern, einschließlich einem Sohn mit schwerster geistiger Behinderung, die nötige Privatsphäre bieten konnte.

Besucher, die das Grundstück zum ersten Mal sehen und sehr erstaunt sind, was sich hinter diesem Haus verbirgt, zeigen noch einmal ganz deutlich, was den eigentlichen Wert dieses Kaufes darstellt. Die erste Einschränkung, die wir hinnehmen mussten, war der Umbau des Sportplatzes seitens der Stadt Troisdorf. Dass da ein Sportplatz war mit lauten Geräuschen haben wir gerne in Kauf genommen, weil unsere vier Kinder allesamt von dem großen Sportangebot der Stadt Troisdorf profitiert haben. Es war aber nicht vorhersehbar, dass durch das Anlegen eines sehr hochgelegenen Fußgängerweges (durch Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche) mittlerweile alle Benutzer dieses Weges uneingeschränkte Sicht in unseren Garten, auf unserer Terrasse sogar bis in unser Wohnzimmer haben, vornehmlich in den Monaten in dem kein Laub an den Bäumen ist. Da der Weg so hoch liegt, würde er jeglichen Sichtschutz unsererseits überragen. Überlegungen dagegen vorzugehen, weil ein befreundeter Anwalt Zweifel geäußert hat, ob die Stadt das in dieser Ausführung, ohne Befragung der Anwohner überhaupt hätte bauen dürfen, haben wir verworfen als wir erfahren haben, dass diese Maßnahme dazu dient, den Weg für die Sportanlage barrierefrei zu gestalten. Hier haben wir unsere persönliches Interesse, dem öffentlichen Interesse untergeordnet. Anders stellt sich das jetzt mit dem Bauvorhaben der Familie dar. Als die Familie hierhergezogen ist und man im ersten Austausch mal nachgefragt hat, warum sie ihr Haus in einer so schönen Wohngegend wie dem Rotter See verlassen haben, war die Antwort, sie hätten dort nicht genug Privatsphäre gehabt. Durch das Bauvorhaben der Familie wird nun genau diese Problematik auf unsere Schultern abgewälzt. Die Hanglage dieses Grundstücks begünstigt in erheblichem Maße die Einsehbarkeit in unser Grundstück, auf unsere Terrasse und in unsere Wohnräume. Durch die Hanglage bedingt würde das Gebäude hoch über unserem Grundstück thronen. Hier wird es sich wie mit dem Fußgängerweg am Sportplatz verhalten; wir werden keine Möglichkeit haben, einen wirksamen Sichtschutz zu errichten.

Die mit dem Bauvorhaben gekoppelte Erschließung würde KFZ-Verkehr in die Ruhezone des Gartenbereiches bringen. Das temporär genehmigte Zufahrtsrecht der Familie für die Sanierungsphase des Bestandsgebäudes verdeutlicht uns schon jetzt die Ausmaße. Durch die Hanglage wird bei der Zufahrt mit dem KFZ durch die Scheinwerfer in unseren Wohnbereich geleuchtet.
Ich denke aus den geschilderten Gründen ist leicht ersichtlich, welche Einschränkungen wir bezüglich der Lebensqualität, aber auch der Abwertung unseres Grundstückes zu erwarten hätten, wenn das geplante Bauvorhaben und die Erschließung des Grundstückes von der Familie . umgesetzt würden.

Auf unsere besorgte Frage, warum Familie ein solch großes Bauvorhaben mit 2 zusätzlichen Häusern auf ihrem Grundstück plane war die Antwort, dies sei als Nachlass bzw. Fürsorge für die Kinder gedacht. Diesen Ansatz konnten wir als Eltern von vier Kindern gut nachvollziehen und auf unsere familiäre Situation übertragen. Also haben wir versucht, das Beste aus der unglücklichen Situation zu machen und gemeinsam mit Familie den hinteren Bereich unserer Grundstücke zu erschließen. Dadurch würden die oben genannten Nachteile, insbesondere die Wertminderung unseres Grundstückes durch eine gute Planung gemildert bzw. kompensiert.
In der Folge wurde im Wesentlichen über vier verschiedene Planungen beraten:

1. Zufahrt über den Auelblick mit Wegerecht über das Grundstück . Die gemeinsamen Grundstücksgrenzen würden nicht verändert. Dieser Vorschlag wurde von der Familie abgelehnt.
2. Zufahrt unseres zu erschließenden Grundstückes über den Grandsgarten. Dieser Vorschlag wurde von Herrn nach der Befragung unserer Nachbarn (Fam. .) und deren Veto abgelehnt.
3. Eine von uns bei einem Architekten in Auftrag gegebenen Planung, welche die Grundstücksgrenzen der Familien Herbst und Zehrer auflösen würde, um für beide Parteien (unabhängig von den Zwängen der vorgegebenen Grundstücksgrenzen) eine optimale Lösung zu erzielen, wurde von Familie . abgelehnt. Dieser Vorschlag dürfte auch aus städtebaulicher Sicht die gewachsene alte Baubestandssituation verbessern und wäre die optimal Lösung für eine effiziente Hinterlandverdichtung. Dieser Vorschlag wurde von der Familie . abgelehnt mit der Begründung, dass ihnen dann der Verkehr zu viel sei, sowie die Parzellen zu klein würden, da auf der mittleren Parzelle ein Doppelhaus geplant sei.

Anmerkung: Sollte dem jetzt geplanten Bauvorhaben der Familie Herbst stattgegeben werden, würde eine spätere Umsetzung im Sinne dieser Planung immer schwieriger werden, da durch den dann bestehenden Baukörper die Freiheitsgrade für eine Planung im Vergleich zu heute eingeschränkt wären.

4. Erschließung unseres Grundstückes über die Auelblick-Seite des Grundstücks der Familie . Dieser Vorschlag stammte sogar von Herrn selbst. Dieser Vorschlag wurde von Herrn Gödeke abgelehnt.

Die bisherige Kommunikation mit Herrn Gödeke haben wir als sehr offen und freundlich empfunden, wir fühlen uns im aktuellen Verfahren dennoch benachteiligt. Für ihr Bauvorhaben musste sich Familie aktiv die Zustimmung der Anwohner des Mehrfamilienhauses (ehemals Turnhalle) im Auelblick einholen. Dabei ging es unter anderem darum, dass die Anwohner sich vom Lärm der vorbeifahrenden PKWs von Familie beeinträchtigt fühlen könnten. Eben genau diese PKWs fahren auch an unserem Grundstück vorbei; wir wurden allerdings allerdings weder informiert noch um Zustimmung gebeten. Dass es anscheinend üblich ist, bei solch engem und altem Baubestand wie im Grandsgarten, die aktive Zustimmung der Nachbarn einzuholen, zeigt auch ein weiteres Beispiel:.

Hierbei ging es um eine mögliche Erschließung unseres Baulandes durch die bestehende Zufahrt vom Grandsgarten aus, am Grundstück unserer Nachbarn (Familie ; Im Grandsgarten Nummer 13) vorbei. Hier ist Herr Gödeke aktiv auf besagte Familie zugegangen und hat nach deren Zustimmung für unser Anliegen gefragt. Familie hat abgelehnt, weil auch sie um ihre Privatsphäre und eine Abwertung ihres Grundstücks fürchten. Durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar wäre es allerdings, wenn Familie ihr Bauvorhaben realisieren darf, ohne dass wir unsere Zustimmung geben müssen. Aus den dargelegten Gründen haben wir große Hoffnung, dass Sie uns die gleichen Rechte einräumen werden, wie zuvor den anderen Nachbarn auch.

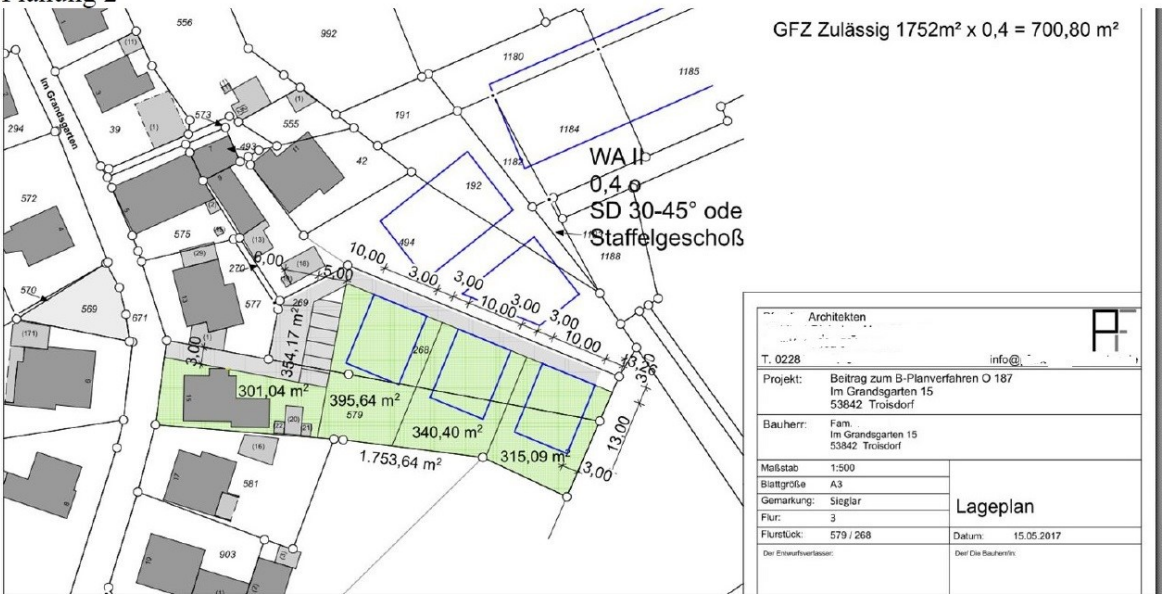
Es ist nicht unser Anliegen, der Familie grundlos Steine in den Weg zu legen; uns geht es lediglich und sicherlich nachvollziehbar darum, eine Abwertung unseres Grundstückes zu verhindern.

Anlage

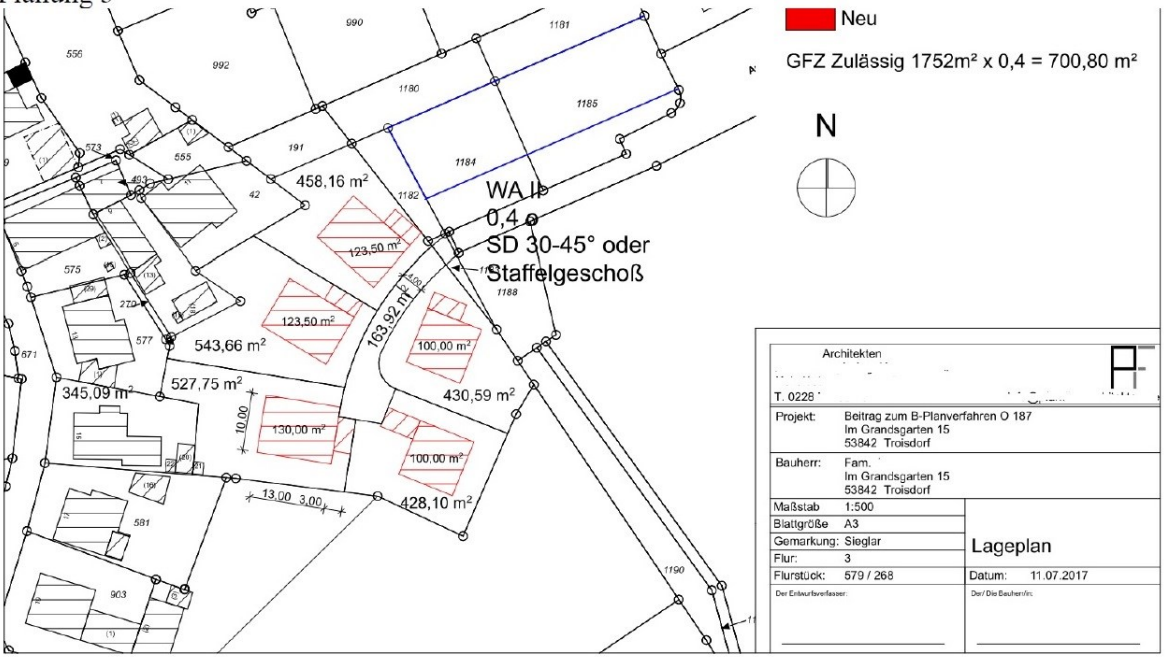
Skizzen zur Planung

Planung 1. Es liegen lediglich handschriftliche Skizzen vor

Planung 2



Planung 3



Planung 4, Es liegt keine Skizze vor

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 24.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Um die als Störung geltend gemachten Lichteinwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer zu minimieren sind im Bebauungsplanentwurf zur Öffentlichen Auslegung die Garagen und Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt und im Bereich der Zufahrt vom Auelblick konzentriert worden. Die Garagen und Fahrflächen werden damit um 10 bis 15 m zurückverlagert. Der Abstand zum Wohnhaus des Einwenders beträgt für Garagen und Fahrflächen nun etwa 50 m, der Abstand des geplanten Wohnhauses des Antragstellers beträgt nach wie vor 39 m. Diese Abstände stellen auch in Hanglage einen angemessenen Sozialabstand dar.

Der Einwender hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits eine zusätzliche Baustelle im Hinterland erhalten, die er bisher nicht ausgenutzt hat. Der Standort orientiert sich an der vorhandenen Hinterlandbebauung und spiegelt das Bestandsgebäude Im Grandsgarten 11. Diese beiden Gebäude im Hinterland umrahmen das Hinterland des Antragstellers im westlichen Bereich. Das neu ausgewiesen ergänzende Gebäude hält zu dem bestehenden Gebäude Im Grandsgarten 11 und zur bereits im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen Hinterlandbebauung Im Grandsgarten 15 einen Abstand von etwa 12 m. In Anbetracht der Tatsache, dass der Einwender bereits über eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit verfügt, erscheint es folgerichtig, auch dem Antragsteller eine weitere Baustelle zuzugestehen, die bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes bis zur Offenlage schon einmal vorgesehen war und nur auf Wunsch der

Voreigentümer wieder entfallen ist. Aufgrund der angeführten Besonderheit der Hanglage allein eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu verwerfen, wird als unverhältnismäßig angesehen.

Eine Hinterlanderschließung mit weiteren Baustellen, erschlossen von der Straße Im Grandgarten, wie es der Einwender mit der „Planung 2“ vorschlägt, entsprechen keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei dem Vorschlag der „Planung 3“ mit einer Auflösung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Neuordnung der Grundstücke müsste der Höhenunterschied im Gelände auch überwunden werden, sodass eine leichte Hanglage mit Einsichtsmöglichkeiten bei den dann noch geringeren Abständen auch unvermeidlich wäre.

Bei der „Planung 1“ ergab sich ebenso wie bei der „Planung 2“ eine besondere Betroffenheit des Vorderliegers aufgrund äußerst geringer Abstände und direkter Betroffenheit durch die Zufahrt entlang des Grundstücks des Vorderliegers. Aus diesen sachlichen Erwägungen wurden diese Anregungen verworfen. Einer Zustimmung eines Nachbarn bedarf es innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht. Die Stellungnahme dient lediglich der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Der Rat der Stadt Troisdorf ist in seiner Abwägungsentscheidung an keine Zustimmung oder Ablehnung einer Planung durch einen Nachbarn gebunden. Er entscheidet allein im Rahmen seines planerischen Ermessensspielraumes durch Abwägung der planungserheblichen Belange.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümer der Vorderliegergrundstücke am Auelblick ist vom Antragsteller unaufgefordert vorgelegt worden aufgrund deren besonderen Betroffenheit durch die unmittelbar an den Grundstücken vorbeiführende Erschließung. Im Übrigen waren die Grundstück kurz vorher von der Stadt erst veräußert worden und die Gebäude auf den Grundstücken noch im Bau. Aus dieser zeitlichen Nähe hatte der Stadtentwicklungsausschuss einen gewissen Vertrauensschutz in den Bestand der Planung kurz nach Veräußerung der Grundstücke abgeleitet und im planerischen Ermessen das Planänderungsverfahren zunächst nicht eingeleitet. Aufgrund dieser Situation hatte die vorgelegte Zustimmung eine besondere Abwägungsrelevanz. Eine Übertragbarkeit des Sachverhalts auf das Vorbringen der Einwenderfamilie, die daraus eine Gleichbehandlung ihres Vetos fordert, kann nicht erkannt werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind die vorgetragenen Einwendungen im Bebauungsplan nur teilweise berücksichtigt, durch geänderte Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Antragsgrundstück.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 25.01.2018

Abfallwirtschaft

Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen noch den Hinweis aufzunehmen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung wird berücksichtigt und der Hinweis ergänzend in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die zu entscheiden ist.

B 2.1) Einwender lfd. Nr.1
hier: Schreiben vom 22.01.2018

ich beantrage zu dem Bebauungsplanentwurf O 187 (1.Änderung) nachfolgende Löschung:

In der Planzeichnung ist von dem Stichweg Bahnstraße ausgehend, quer über das Flurstück 678 und im weiteren Verlauf auf dem Gelände der ehemaligen Turnhalle ein Leitungsrecht (L 1) eingetragen; in den textlichen Festsetzungen heißt es hierzu unter Ziff. 7:
L 1: Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf für die Schmutzwasserentwässerung einschließlich Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung der Leitung.

Das Leitungsrecht wurde ursprünglich in den Bebauungsplan aufgenommen, da zum Zeitpunkt der Planerstellung die zukünftige Bebauung des Geländes der ehemaligen Turnhalle und die entsprechende Kanalanbindung noch unklar waren.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut; die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die Straße 'Auelblick'. Die bauliche Gestaltung dieses Grundstückes ist abgeschlossen; insofern ist die Eintragung des Leitungsrechtes überholt.

Ich beantrage die Löschung / Entfernung des Leitungsrechtes L 1 aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf O 187.

Beschlussentwurf zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Einwendung wird berücksichtigt, da zwischenzeitlich eine andere Lösung für die Entwässerung des fertiggestellten Bauvorhabens gefunden worden ist. Die Festsetzung ist deshalb funktionslos geworden und wird gestrichen.

B 2.2) Einwender lfd. Nr.4
hier: Schreiben vom 16.02.2018

wir möchten einige Sachverhalte nochmals deutlich hervorheben und einige Begründungen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung entkräften.

Auszug aus dem Schriftstück „Zur Offenlegung vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen Bebauungsplan O 187, 1. Änderung Stand: 27.10.2017“ Seite2/3 Spalte „Art und Umfang der Berücksichtigung.“

Zitat:
„In Anbetracht der Tatsache, dass der Einwender bereits über eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit verfügt, erscheint es folgerichtig, auch dem Antragsteller eine weitere Baustelle zuzugestehen, die bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes bis zur Offenlage schon einmal vorgesehen war und nur auf Wunsch der Voreigentümer wieder entfallen ist. Aufgrund der angeführten Besonderheit der Hanglage allein eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu verwerfen, wird als unverhältnismäßig angesehen,“

Dass es seinerzeit eine Bebauungsplanänderung gegeben hat haben wir nicht realisiert und aus diesem Grund auch keinen Einspruch eingelegt. Da sich nun ein wesentlicher Teil der Argumentation für die geplante Bebauung in der dritten Reihe im Grandsgarten 11 darauf stützt, sind wir bereit, im Gegenzug auf unser Baugrundstück zu verzichten.
Möglicherweise ist dies in unserem ersten Einspruch nicht deutlich genug formuliert worden – die geplante rückwärtige Gartenlandbebauung in der dritten Reihe ist ein erheblicher Einschnitt in unsere Privatsphäre und Lebensqualität. Unsere erste Wahl wäre, dass sich nichts ändert!
Es war für uns ein großer Kompromiss, Vorschläge zur Erschließung unseres Gartenlandes zu unterbreiten.

Darüber hinaus steht die Begründung zur geplanten Genehmigung im Widerspruch zu nachfolgendem Auszug aus dem Dokument:

„Städtebauliche Begründung Bebauungsplan O 187, 1. Änderung“ Seite 3
Zitat:
3.1.2 Bebauungsplan O 187, 1. Änderung
„Die Änderung konzentriert sich räumlich auf das letzte Grundstück vor Kopf am Ende des Auelblicks. In der Abwägung privater Belange war hier bisher zur Vermeidung von Erschließungskosten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O187 auf Bitten der Grundstückseigentümerinnen von einer Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit Abstand genommen worden. Nach einem Eigentümerwechsel wird nun vom neuen Eigentümer die Nutzung der Wohnbauflächenreserve auf dem Grundstück beantragt. Dem soll in der Abwägung mit den veränderten privaten Interessen, der Eignung des Standortes und dem allgemein bestehenden dringlichen Wohnbedarf Rechnung getragen werden.“

Aus unserer Sicht gibt es nun kein eindeutiges Argument, weshalb das jetzt beantrage Bauvorhaben aus privaten Gründen genehmigt werden sollte. Zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs gab es keinen gültigen Bebauungsplan für Im Grandsgarten 11 und der damalige ausgeschriebene Preis würde auch keine unzumutbare Härte für den Fall darstellen, dass kein weiteres Baugrundstück genehmigt würde. Der ausgeschriebene Preis war marktüblich für das Bestandsgebäude und das erworbene Grundstück. Sollte die Stadtplanung und der Stadtentwicklungsausschuss nun zwischen den privaten Interessen der Inhaber der Grundstücke Im Grandsgarten 11 und Im Grandsgarten 15 entscheiden, so wäre es angemessen, die privaten Interessen der Partei, welche nun bereits in der vierten Generation Im Grandsgarten 15 lebt, vorrangig zu berücksichtigen.
Darüber hinaus sind die privaten Interessen der Inhaber des Grundstückes Im Grandsgarten 11, im Rahmen einer Aufhebung des Bestandschutzes, für das existierende Bestandsgebäude, bereits sehr wohlwollend seitens des Bauamtes behandelt worden. Es ist nicht so, dass wir das missgönnen, nur erwarten wir in diesem Fall eine wohlwollende Entscheidung für unsere privaten Interessen, ansonsten wäre die Verteilung recht einseitig.

Sollte jedoch der allgemein dringliche Wohnbedarf als Entscheidungsgrundlage für den Stadtentwicklungsausschuß im Vordergrund stehen, so haben wir ein Kompromissvorschlag unterbreitet, welcher gegenüber der jetzigen Lösung 400% mehr Wohnfläche generiert. Es obliegt dann der Bauplanung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne des dringlich benötigten Wohnbedarfes effizient zu entwickeln. Dieser Kompromissvorschlag ist für uns eindeutig, wenn auch finanziell lukrativ, die zweite Wahl.

Sollte das Bauvorhaben dennoch genehmigt werden, erwarten wir, dass jeglicher regelmäßige Privatverkehr zum Bestandsgebäude ausschließlich über den Grandsgarten erfolgt.
Der Umstand, dass wir während der Bauphase nachweislichen Privatverkehr nicht gemeldet haben, darf nicht als stillschweigende Duldung gewertet werden.

Beschlussentwurf zu B 2.2:

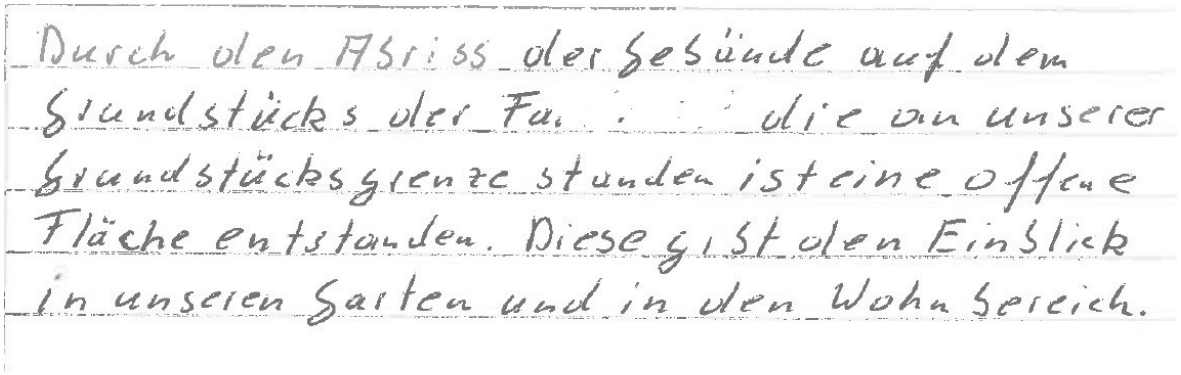
Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.02.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Einwender sehen die Bebauung als dritte Baureihe an der Straße „Im Grandsgarten“ an, die einen erheblichen Einschnitt in deren Privatsphäre und Lebensqualität darstellt. Diese Sichtweise kann vom Rat der Stadt Troisdorf nur bedingt geteilt werden. Das durch die Planänderung zusätzlich mögliche Bauvorhaben ist von der Erschließung und der Lage der Straße „Auelblick“ zugeordnet und soll in 3 m Grenzabstand zur Bestandsbebauung in der Straße „Auelblick“ errichtet werden. Der Abstand der äußeren Kante des geplanten Baufensters hält zur Grundstücksgrenze der Einwender an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 7,50 m. Zum Bestandsgebäude der Antragsteller beträgt der Abstand minimal ca. 39 m. Zusammen mit der dichten Bepflanzung an der Grundstücksgrenze und der Tatsache, dass die Höhe des Baukörpers auch in Hanglage nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung tritt, bleibt ein angemessener Sozialabstand zum Grundstück der Einwender auch nach der Planänderung erhalten.

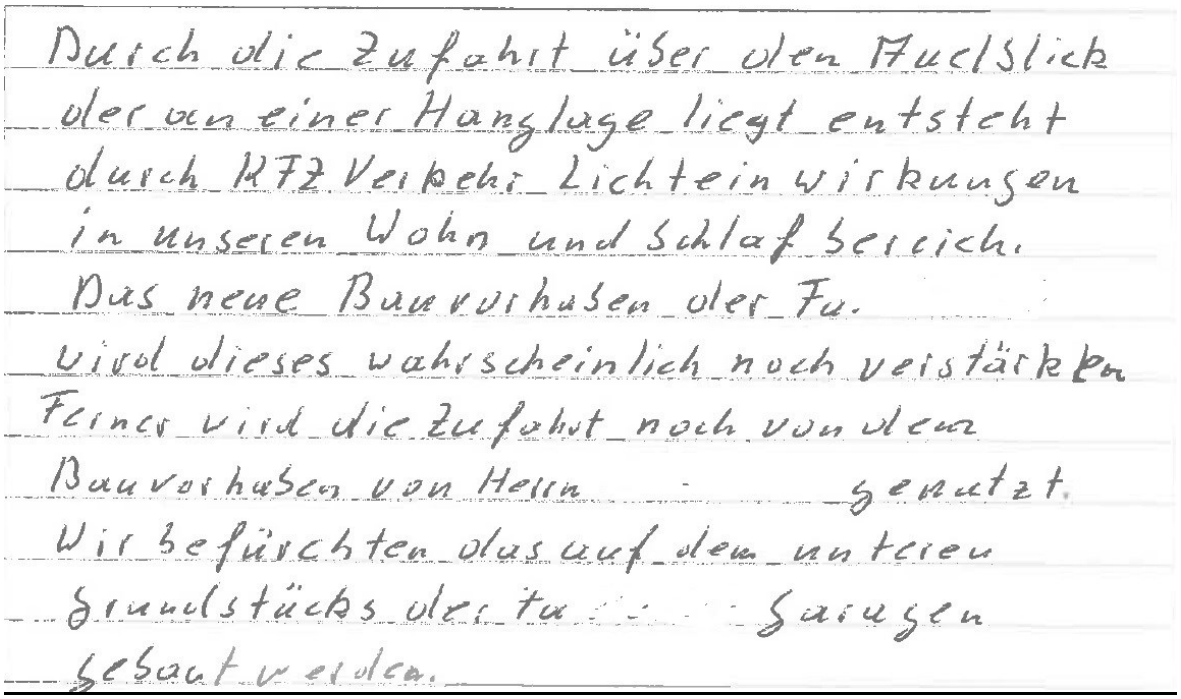
Der Anregung der Einwender, ihnen ihr bisheriges Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstücksteil zu entziehen, wird nicht gefolgt. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes O 187 ist von ähnlichen Abständen geprägt wie sie im Bereich der Planänderung auch vorgesehen sind. Die Einwender haben es selbst in der Hand, diese Angebotsplanung zu einer maßvollen Nachverdichtung auf ihrem eigenen Grundstück durchzuführen oder auch nicht durchzuführen. Bei Nichtdurchführung können die Einwender die Freiraumqualität aufgrund der Größe des eigenen Grundstücks von 1.747 qm im Rahmen der Reichweite der eigentumsrechtlichen Verfügungsgewalt in wesentlichem Umfang selbst erhalten. Durch die Anordnung eines weiteren Baukörpers auf dem ebenfalls nicht kleinen Grundstück „Im Grandsgarten 9“ (nicht 11) von zurzeit 1.384 qm verändert sich die Situation auf dem Grundstück der Einwender nicht in unzumutbarer Weise. Dies wird begünstigt durch die vorhandene dichte Bepflanzung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze, die auch der für die Einwender ungünstigen talseitigen Hanglage entgegenwirkt und den neuen Baukörper teilweise abschirmt. Um dies auf Dauer sicherzustellen, ist in den Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung zu Erhaltung der Bepflanzung an der Grenze auf dem Grundstück des Antragstellers in einer Höhe von mindestens 5 m aufgenommen worden. Die ergänzte Festsetzung, lautet: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist eine Baumhecke als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten und ggf. zu ergänzen, wenn der Sichtschutz durch die Grenzpflanzung insgesamt beiderseits der Grenze nicht gewährleistet ist. Die Höhe neu gepflanzter Gehölze muss mindestens 2 m betragen." Der Grundstückseigentümer und Antragsteller der Planänderung hat dieser Festsetzung zugestimmt.

Die Anregung der Einwender, von einer zusätzlichen Bebauung beider Grundstücke Abstand zu nehmen, wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Größe beider Grundstücke und der vorhandenen Grenzpflanzung erscheint es trotz Hanglage möglich und zumutbar, dass sich die jeweiligen Grundstückseigentümer unabhängig voneinander für oder gegen eine zusätzliche Bebauung entscheiden. Beide Grundstücke bilden von der Größe und Gesamtsituation nicht zwingend eine Schicksalsgemeinschaft und lassen sich unabhängig voneinander einer baulichen Nutzung in zumutbarer Weise zuführen. Die von den Einwendern vorgeschlagene „Kompromisslösung“ einer Verschmelzung und Neuaufteilung beider Grundstücke in kleinere Einzelgrundstücke im Sinne einer noch stärkeren Nachverdichtung im öffentlichen Interesse verkennt, dass sich diese Lösung nicht erzwingen lässt und den Planungsmöglichkeiten eigentumsrechtlich Grenzen gesetzt sind. Daher stellt der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf mit der ergänzenden Erhaltung der Bepflanzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aus Sicht des Rates eine ausgewogene Planung im Rahmen der Planungsmöglichkeiten dar.

B 2.3) Einwender lfd. Nr. 5
hier: Schreiben vom 31.01.2018



Durch den Abriss der Gebäude auf dem Grundstücks der Fa. [redacted] die an unserer Grundstücksgrenze standen ist eine offene Fläche entstanden. Diese gibt den Einblick in unseren Garten und in den Wohnbereich.



Durch die Zufahrt über den Anbau oder von einer Hanglage liegt entsteht durch KFZ Verkehr Lichteinwirkungen in unseren Wohn und Schlafbereich. Das neue Bauvorhaben der Fa. wird dieses wahrscheinlich noch verstärken. Ferner wird die Zufahrt noch von dem Bauvorhaben von Herrn genutzt. Wir befürchten das auf dem unteren Grundstücks der Fa. Garagen gebaut werden.

Aus den geschilderten Gründen ist es leicht erschichtlich, welche Einschränkungen wir bezüglich der Lebensqualität aber auch die Abwertung unseres Grundstücks haben.

Beschlussentwurf zu B 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 31.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die vorgetragenen Beeinträchtigungen beziehen sich auf die Bauzeit. Zurzeit verläuft mit Zustimmung der Stadtverwaltung eine Baustellenzufahrt für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Bahnstraße 6 über das Grundstück des Antragstellers der Planänderung. Um die im Januar 2018 im Zuge dieser Baustelle durch Scheinwerfer von Baufahrzeugen aufgetretenen Störungen zu vermeiden, ist auf dem Grundstück des Antragstellers der Planänderung zum Schutz der Einwender zwischenzeitlich ein Bauzaun mit Abdeckplanen aufgestellt worden. Für einen entsprechenden Schutz vor Lichtemissionen kann auch während der Bauzeit des Antragstellers gesorgt werden. Dauerhaft werden Lichtimmissionen durch das Bauvorhaben des Antragstellers und eine ergänzend festgesetzte Bepflanzungsfestsetzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Antragstellers in einer Höhe von mindestens 5 m weitgehend vermieden. Die ergänzte Festsetzung lautet: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist eine Baumhecke als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten und ggf. zu ergänzen, wenn der Sichtschutz durch die Grenzpflanzung insgesamt beiderseits der Grenze nicht gewährleistet ist. Die Höhe neu gepflanzter Gehölze muss mindestens 2 m betragen." Der Grundstückseigentümer und Antragsteller der Planänderung hat dieser Festsetzung zugestimmt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten ist bereits im öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf nur auf den unmittelbaren Zufahrtsbereich vom Auelblick beschränkt worden, um Störungen in den rückwärtigen Wohngärten zu vermeiden.

B 2.4) Einwender lfd. Nr. 6
hier: Schreiben vom 01.04.2018

zur Wahrung meiner Interessen in der o.a. Angelegenheit nehme ich zur Einlassung der Familie Zehrer wie folgt Stellung:

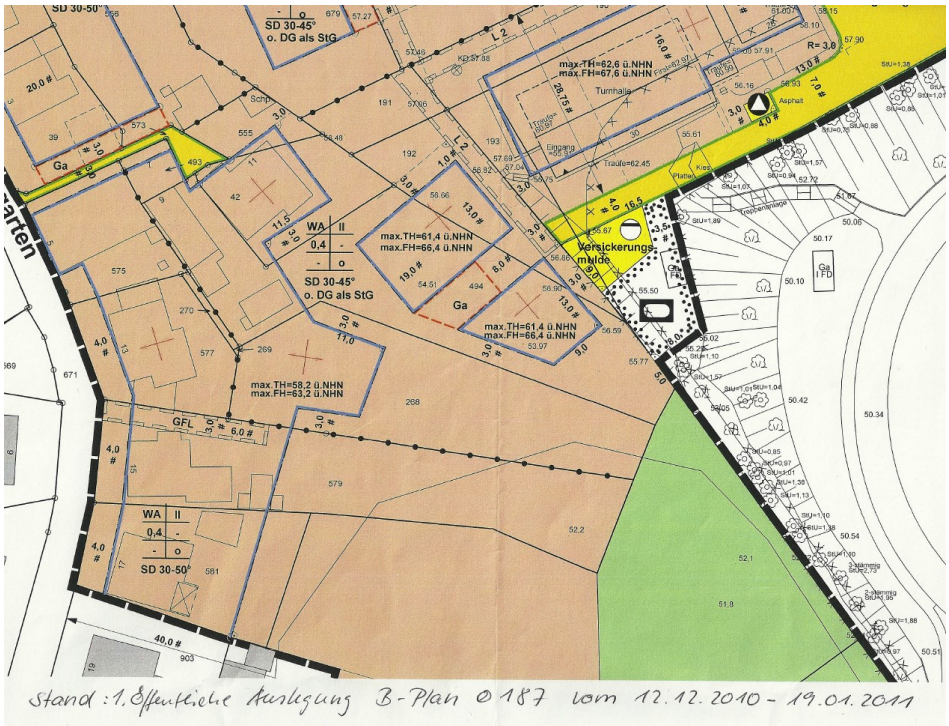
Bisher konnte die Familie ihre eigenen Bauabsichten über städtische Behörden nicht durchsetzen.
Daher gab es Versuche die Erschließung des Grundstückes der Familie über mein Grundstück zu realisieren.
Meine Frau und ich nahmen an einem Termin der Fam. mit deren Architekt teil.
Im Ergebnis hätte ich auf einen guten Teil meines Grundstücks, ohne jeden finanziellen Ausgleich, verzichten müssen.
Als „Dank" wurde die Zustimmung zu meinem Bauprojekt in Aussicht gestellt.
Diesem Vorschlag konnten wir nicht zustimmen. Verluste und Beeinträchtigungen auf unserer Seite waren einfach zu groß.

Die Ablehnung unsererseits führte zu der jetzt vorgeschlagenen „Null-Lösung":
Fam. kann nicht bauen, weil ich die Abtretung einer großen Grundstücksfläche verweigere, dann soll ich eben auch nicht bauen können.
Um das zu bewirken wurde auch noch der Ortvorsteher eingeschaltet und somit die Angelegenheit auf eine politische Ebene gehoben. Allerdings hat der Ortsvorsteher das Gespräch mit mir nicht gesucht, sondern lediglich den Argumenten der Fam. Gehör geschenkt.
Für ein begründetes und abgewogenes politisches Urteil ist es aber unabdingbar, auch unsere Beweggründe zu kennen.
Das vorgenannte Grundstück erwarb ich im Dezember 2014. Das tat ich in Kenntnis darüber, dass bereits im Jahre 2011 auf diesem Grundstück auf Initiative der Stadt Troisdorf 2 Baufelder entstehen sollten.
Die Grundstücksvorbesitzer waren an einer Bebauung nicht interessiert. Ich schon.
Ich habe das auf dem Grundstück befindliche Haus aus dem Jahr 1900 kernsaniert und bin im Oktober 2015 mit meiner Frau und meinen beiden Söhnen eingezogen.

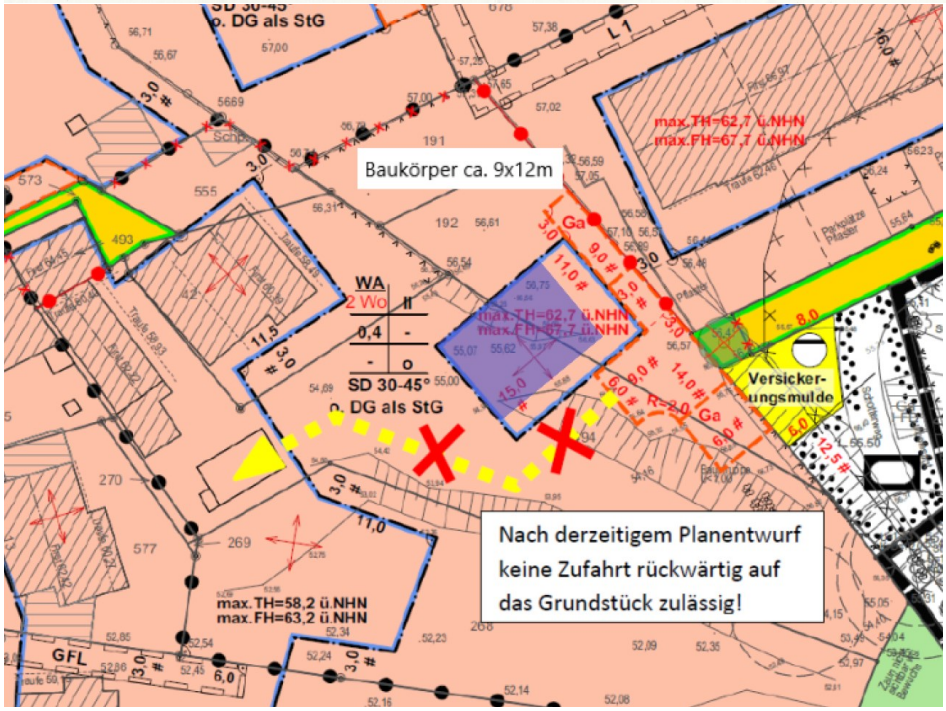
Mein Wunsch ist immer noch, dort ein Drei-Generationen Haus zu errichten, und neben uns und meinen Kindern auch meinen Schwiegereltern ein Zu Hause zu schaffen, in dem sie in ihrem Alter nicht mehr allein zurechtkommen müssen.
Deshalb habe nach der Offenlegung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, als meine Nachbarn, die Fam. , ihr Haus bauen wollte. Mit ihr habe ich einen notariell beglaubigten Vertrag über das Wege- und Leitungsrecht abgeschlossen, so dass mein Bauvorhaben jetzt schon über einen (im Falle des Hausbaus) sicheren Anschluss an das Kanalnetz verfügt. Dafür musste ich auch einen Architekten einschalten, um über Gebäudegegebenheiten und damit die Lage des Anschlusses Sicherheit zu gewinnen.
Ich habe also schon viel Geld in mein Vorhaben investiert.
Das tat ich im Vertrauen darauf, dass der im Jahr 2017 von der Stadt Troisdorf initiierte und offengelegte Bebauungsplan O187 auch Wahrheit wird.

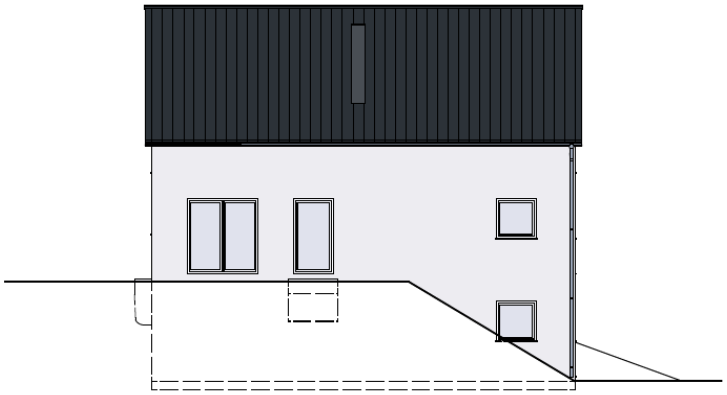
Um diversen Einsprüchen der Fam. abzuhelfen, habe ich schon umgeplant und auf die Nutzung des eigentlich geplanten Baufeldes verzichtet und das zweite verkleinert.
Ich hatte nach meiner derzeitigen Planung einen Abstand von über 35 m zum Wohnhaus der Fam. Zehrer. Die Beeinträchtigungen durch Autoscheinwerfer sind mir kaum nachvollziehbar, denn ich wohne schon seit 2015 dort und befahre das Grundstück. Trotzdem sind die Garagen jetzt so geplant, dass die Scheinwerfen sich nicht auf das Anwesen der Fam. richten.

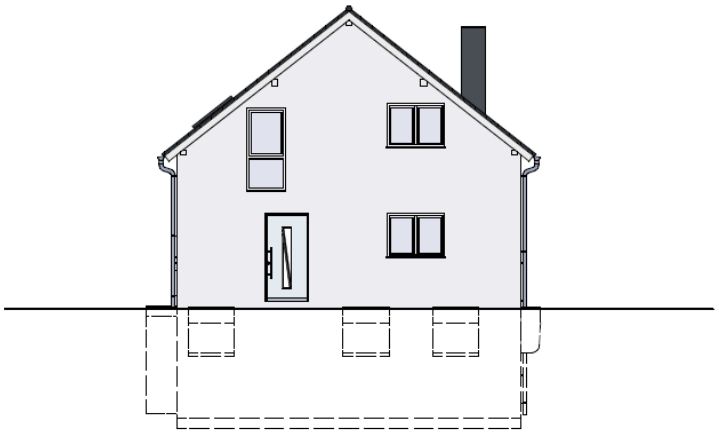
Somit scheint mir mein Bauvorhaben den gesetzlichen und kommunalen Vorgaben zu entsprechen und ich bitte Sie, eine familienfreundliche Entscheidung zu Gunsten unseres Bauvorhabens zu treffen.
Gerne stehe ich für weitere Erläuterungen zur Verfügung.

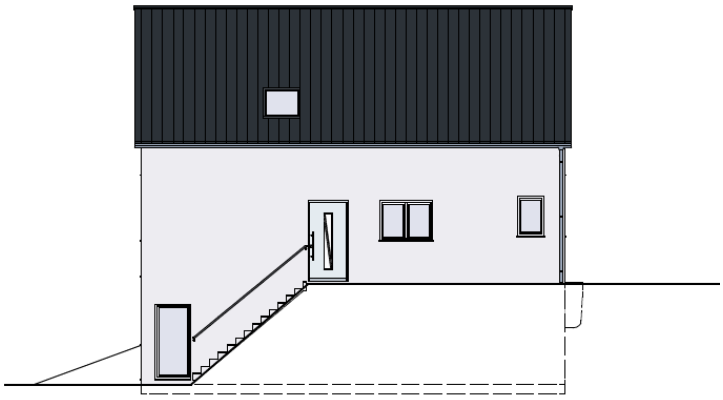


Stand: 1. öffentliche Auslegung B-Plan 0187 vom 12.12.2010 - 19.01.2011









Beschlussentwurf zu B 2.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben 01.04.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass der rechtskräftige Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens abzuwarten ist und Aufwendungen im Vertrauen auf einen erfolgreichen Abschluss des Planverfahrens keinen gesetzlichen Schutz genießen. Die beantragte Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Grundstück wird in der Fassung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes der 1. Planänderung mit der Ergänzungsfestsetzung zum Erhalt bestehender Bepflanzungen auf dem Grundstück - wie im ergänzenden Verfahren von Seiten des Antragstellers zugestimmt - berücksichtigt.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplanentwurf O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick entsprechend den

vorgenannten Einzelbeschlüssen zu ändern. Soweit von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes Dritte betroffen sind, ist ein ergänzendes Verfahren mit Zustimmung der Betroffenen durchgeführt worden.

Der Rat beschließt in dieser geänderten Fassung den Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (nach § 86 BauO NRW) werden ebenfalls als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/0405 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zu der am 25.03.2021 stattgefundenen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zugestellt worden ist. (§ 9 Abs. 8 BauGB).)

Hinweis:
Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Stadtplanungsamt angefordert werden.
.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstücks Im Grandsgarten 9 hat 2015 den Antrag auf Nachverdichtung seines neu erworbenen Grundstücks mit zwei Wohnhäusern gestellt. Ein Wohngebäude sollte von der Familie des Antragstellers als Mehrgenerationenhaus selbst genutzt werden, die zweite Baustelle war optional zur Weiterveräußerung vorgesehen. Für das Grundstück ist eine rückwärtige Erschließung über die Straße „Au-elblick" möglich, die vor den neuen Mehrfamilienhäusern entlangführt, die auf dem Grundstück der ehemaligen Sporthalle Oberlar errichtet worden sind. Der Bebauungsplan O 187 hatte im Verfahren der Erstaufstellung vom 15.12.2010 bis zum 19.01.2011 bereits mit einer Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück des Antragstellers offengelegen, die auf Wunsch der damaligen Eigentümer*innen im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen aber wieder gestrichen wurde.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Änderung des Planes durch Beschluss vom 01.02.2017 eingeleitet, nachdem der Antragsteller Einverständniserklärungen von den Eigentümern der neuen Mehrfamilienhäuser vorgelegt hatte. Im Vorfeld des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, das durch Planaushang in der Zeit vom 25.09. bis 24.10.2017 durchgeführt wurde, sind die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück des Antragstellers auf nur noch ein zusätzliches Wohngebäude reduziert worden, um Bedenken aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen, die in der

Nachverdichtung auf dem Nachbargrundstück eine Herabsetzung ihrer eigenen Wohnqualität empfinden. Als besondere Störungen werden eine Einsichtnahme auf das Grundstück und Lichtimmissionen durch Autoscheinwerfer geltend gemacht, die durch die Hanglage des Bauplatzes verstärkt in Erscheinung treten. Mit einer geänderten Anordnung der privaten Stellplätze auf dem Grundstück des Antragstellers wurde diesen Bedenken bereits zur Offenlage Rechnung getragen, die in der Zeit vom 15.01. bis 16.02.2018 stattfand. Da die Bedenken grundsätzlich weiterbestanden und während der Offenlage erneut vorgebracht worden sind, soll zum Satzungsbeschluss noch die Erhaltung der abschirmenden Bepflanzung auf dem Grundstück des Antragstellers festgesetzt werden. In einem ergänzenden Verfahren hat der Antragsteller der Planänderung auch dazu sein Einverständnis erteilt.

Der von den Nachbarn geforderte Verzicht auf eine Nachverdichtung mit dem Entzug ihrer eigenen zusätzlichen, noch nicht ausgeschöpften Baumöglichkeit auf dem Grundstück Im Grandsgarten 15 nach dem derzeit rechtskräftigen Plan wird verwaltungsseitig als nicht zielführend angesehen. In Anbetracht auch der Größe der Grundstücke Im Grandsgarten 9 und 15 von rund 1.400 qm bzw. 1.700 qm, die beide derzeit mit einem Haus bebaut sind und nach dem vorliegenden Planentwurf je einen weiteren Bauplatz erhalten bzw. behalten sollen, erscheint die Nachverdichtung trotz der Hanglage vertretbar, auch unter Berücksichtigung der im Verfahren weiterentwickelten Festsetzungen zur Konfliktminimierung.

Die im Verfahren von Seiten der Nachbarn auch angeregte Verschmelzung der beiden Grundstücke Im Grandsgarten 9 und 15 zum Zwecke einer noch stärkeren Nachverdichtung mit insgesamt 5 neuen Baustellen scheiterte an der Mitwirkungsbereitschaft des Antragstellers der Planänderung. Der alternativ angeregten Schaffung von insgesamt 3 neuen Bauplätzen auf dem Grundstück Im Grandgarten 15 über eine eigene Hinterlanderschließung fehlt es an einer geordneten, für Nachbarn in der ersten Bautiefe Im Grandgarten verträglichen Erschließung. Diese Anregungen sollen daher bei der Behandlung der Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren mit den Entscheidungen über die eingegangenen Stellungnahmen und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss gemäß Beschlussvorlage abzuschließen.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie § 13a BauGB

Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar,
Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick
(Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Sporthallengelände Auelblick
und angrenzenden Bereichen)

(Der rote Text ist Gegenstand der 1. Planänderung)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das knapp 2,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes O 187 erfasst einen größeren Baublock in Ortskernlage von Oberlar an der Sieglarer Straße, die die nördliche Grenze des Plangebiets bildet. Der zentrale Versorgungsbereich von Oberlar beiderseits der Sieglarer Straße tangiert somit unmittelbar das Plangebiet. An der Einmündung Sieglarer Straße Ecke Landgrafenstraße und versetzt Bahnstraße konzentrieren sich Geschäfte und gastronomische Einrichtungen an der platzartig erweiterten Straße. Die Bebauung erreicht hier in der Höhe zwei bis drei Geschosse und stellt sich in Teilen geschlossen dar.

Westlich wird das Plangebiet von der schmalen Stichstraße Im Grandsgarten begrenzt, deren östliche Seite in das Plangebiet fällt. Die Bebauung dort wird durch eine offene ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt ist. Die Bautiefe reicht weit in die Grundstücke hinein mit Anbauten und zwei einzeln stehenden Gebäuden.

Im Osten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Beginn der Bahnstraße und den Verbindungsweg zur Straße Auelblick mit einer beidseitig offenen ein- bis zweigeschossige Bebauung.

Nach Süden öffnet sich der Baublock zu den tiefer gelegenen Sport- und Grünflächen. Das Plangebiet wird hier von der Straße Auelblick begrenzt und in Fortsetzung entlang des eingezäunten Sportplatzes des TuS 07 Oberlar. Davor lag am Hang die Vereinssporthalle Auelblick mit dem Vereinsheim, die 2017 durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt worden sind.

Die großzügigen privaten Grünflächen im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt. Im Plangebiet sind Satteldächer unterschiedlicher Dachneigung vorhanden. Die Sporthalle und das angegliederte Vereinsheim haben ein Flachdach bzw. flach geneigtes Dach. Am Verbindungsweg zwischen Bahnstraße und Auelblick ist ein Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet worden anstelle der sonst üblichen Dachgeschosse in Form von Satteldächern. Ein weiteres Gebäude mit Staffelgeschoss ist im Nahbereich auf dem Grundstück Bahnstraße 4 im Bau.

Die Bebauung im Plangebiet ist teilweise historisch. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf hat das Haus Sieglarer 131 (im Ensemble mit 137 und 141 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und das Haus Bahnstraße 4 in die Kategorie „erhaltenswert“ eingestuft. Der gründerzeitliche Altbau des Hauses Bahnstraße 4 stammte zwar aus der gleichen Epoche wie das Wohn- und Geschäftshaus Sieglarer Straße 123 gegenüber. Dieses liegt jedoch vorne an der Hauptstraße und ist bereits seinerzeit in anderer Maßstäblichkeit errichtet worden als das historisches Kleinhaus Bahnstraße 4, das eine erhebliche städtebauliche und wirtschaftliche Einschränkung der Grundstücksausnutzung darstellt. Für das Haus Grundstück Bahnstraße 4 wurde der Abbruch des Altbaus und der Neubau eines Mehrfamilienhauses während des Planverfahrens genehmigt, da sich das Ersatzbauvorhaben als Baulückenschließung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und den Zielen der Planung nicht entgegensteht. Aufgrund der erheblichen Mindernutzung des Grundstücks durch den Altbau mit erheblichen Nachteilen für die Baulandmobilisierung wurde von einer Verwirklichung der Erhaltungsempfehlung des

Denkmalpflegeplanes für das Haus Bahnstraße 4 abgesehen. Einer Investition in moderne, marktgerechte Neubauwohnungen wurde der Vorzug gegeben.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist in einer Bautiefe an der Sieglarer Straße gemischte Baufläche dargestellt, dahinter Wohnbaufläche. Die rückwärtigen Grün- und Sportflächen sind als Grünfläche und teilweise noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 187 bestand für Teile des Plangebietes (Häuser beiderseits des Verbindungsweges Bahnstraße / Auelblick der Bebauungsplan O 127, ansonsten zählt das Gebiet zum unbeplanten Innenbereich. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 187 wurde die unbeplante Fläche zwischen den Bebauungsplänen 102, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 30.03.1991) im Osten, O 15, Blatt 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 19.09.1991) im Norden und O 68, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 27.02.1973) im Süden geschlossen. Die neue Abgrenzung des parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan T 189, der den Bebauungsplan O 68, Blatt 1 teilweise ersetzt, wurde dabei bereits berücksichtigt. Der für die Schaffung des Verbindungsweges zwischen Bahnstraße und Auelblick seit dem 10.12.1983 rechtskräftige Bebauungsplan O 127 soll in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes O 187 vollständig mit einbezogen und durch diesen ersetzt werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1.1 Bebauungsplan O 187

Bebauungsplan
Anlass der Planung war der Verkauf des Grundstücks Bahnstraße 4. Das Grundstück ist 1.640 qm groß und war straßenseitig mit dem erhaltenswerten, schmalen Wohngebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bebaut, an dessen Stelle der neue Eigentümer die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage begonnen hat. Der neue Eigentümer hat mit den südlich angrenzenden Nachbarn darüber hinaus eine Einigung über eine Erschließung auch der rückwärtigen Grundstücksflächen erzielt, die auf dem Grundstück Bahnstraße 4 weitere rd. 500 qm einer baulichen Nutzung zuführen kann, auf Seiten der Nachbarn sind es noch einmal rd. 1.600 qm Grundstücksfläche, die als Bauland aktiviert werden können. Auf der Basis dieser Einigung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt, der die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Hinterlandbebauung schafften soll.

Ein weiterer Planungsanlass ergab sich aus der Aufgabe der Sporthalle und dem Vereinsheim des TuS Oberlar am Auelblick. Die Sporthalle wies einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. In Anbetracht der beengten Verhältnisse mit einem eingeschränkten Stellplatzangebot und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung hat sich die Stadt Troisdorf dafür entschieden, nicht mehr in den baulichen Bestand zu investieren. Stattdessen sind Sportheim und Sporthalle auf eine Fläche südlich des Sportplatzes verlagert werden, um dort für eine gemeinsame Nutzung mit den Sportfreunden Troisdorf den neuen Sportpark Oberlar zu schaffen. Halle und Sportheim Auelblick werden dann nicht mehr benötigt, sodass über die Nachnutzung der Gemeinbedarfsfläche zu entscheiden war.

Soweit Grundstücksflächen der Bebauung Im Grandsgarten bis an das Sporthallengrundstück Auelblick heranreichen und heute auch schon von dort zumindest fußläufig erschlossen sind, ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes darüber zu entscheiden, ob diese Fläche ohne Mehraufwand in eine Neubebauung am Ende der Straße Auelblick mit einbezogen wird.

3.1.2 Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

Die Änderung konzentriert sich räumlich auf das letzte Stück vor Kopf des Endes des Auelblicks. Das Grundstück ist zurzeit nur mit dem Haus Im Grandsgarten 9 bebaut und nur fußläufig über einen schmalen Stichweg in der Straße Im Grandsgarten erschlossen. In der Abwägung privater Belange war hier bisher zur Vermeidung von Erschließungskosten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O 187 auf Bitten der Grundstückseigentümerinnen von einer Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit Abstand genommen worden. Nach einem Eigentümerwechsel wird nun vom neuen Eigentümer die Nutzung der Wohnbauflächenreserve auf dem Grundstück beantragt. Dem soll in der Abwägung mit den veränderten privaten Interessen, der Eignung des Standortes und dem allgemein bestehenden dringlichen Wohnbedarf Rechnung getragen werden.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund der sich vollziehenden Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahre ist eine Innenentwicklung durch Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten städtebaulich erforderlich. Die beantragte rückwärtige Bebauung im Bereich des Grundstücks Bahnstraße 4 liegt daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse einer Wohnbaulandmobilisierung im Innenbereich. Die angebotene Zuwegung entspricht den eingeschränkten Erfordernissen für 4 bis maximal 7 rückwärtig gelegenen Häuser, deren Wohnungsanzahl auf nicht mehr als 2 Wohnungen beschränkt wird. Intention der Antragsteller ist eine Einfamilienhausbebauung für die eigene bzw. familiäre Nutzung, bei der maximal 4 Wohneinheiten entstehen würden. Als städtebaulicher Rahmen soll eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgeben werden. Dabei wird eine Abfallentsorgung erst ab der Bahnstraße (rd. 55 m Wegelänge) im Interesse einer wirtschaftlichen Erschließung ohne einen unangemessen hohen Verkehrsflächenanteil im Verhältnis zum Netto-Wohnbauland in Kauf genommen.

Die Grundstücksfläche der Sporthalle und des Vereinsheims sollen einer dem aktuellen Wohnbedarf entsprechenden Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern

zugeführt werden, die sich in den vorhandenen baulichen Kontext einfügt. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Straße Auelblick. Der Wegfall des Trainings- und Veranstaltungsbetriebes führt zu einer spürbaren Entlastung der Straße, sodass eine weitere Optimierung der Erschließung mit einem Ringschluss im Plangebiet nicht erforderlich ist.

Die erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes erfasst den gesamten Blockinnenbereich bis zur Straße Im Grandsgarten, um hier die diffuse rückwärtige Baugrenze im wesentlichen bestandsbezogen festzulegen. Raum für die Erschließung neuer Bauparzellen wird hier nur aus dem baulichen Zusammenhang heraus für zwei neue Bauplätze gesehen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Ein Bauplatz war bisher schon bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes O 187 rückwärtig des Grundstücks Im Grandgarten 15 ausgewiesen worden. Der zweite Bauplatz am Ende des Auelblicks soll im Rahmen der 1. Änderung planungsrechtlich zugelassen werden. Angrenzend an die Grün- und Freiflächen im Bereich des Sportplatzes ist ansonsten eine Entwicklung nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Grünfläche beabsichtigt. Das an der Straße Im Grandsgarten in erheblicher Tiefe festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit nur straßenbegleitend in einer Bautiefe festgesetzten überbaubaren Flächen begründet sich insbesondere aus den zurzeit nicht gegebenen entwässerungstechnischen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebauung. Es ist konzeptionell beabsichtigt, auf der Grundlage des 2016 wirksam gewordenen neuen Flächennutzungsplanes die Kanalnetzplanung soweit zu ertüchtigen, um alle dort dargestellten Wohnbauflächen entwässerungstechnisch zu berücksichtigen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst nur ca. 25.900 qm mit einem erheblichen Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.) Soweit neue Bauflächen in Anspruch genommen werden liegen diese innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Auch im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang wird kein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der angrenzende im Verfahren befindliche Bebauungsplan O 189 wird im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Somit ist auch nicht von einem kumulierten Wert auszugehen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Besondere Biotoptypen sind im Bereich der beabsichtigten rückwärtigen Erschließung nicht vorhanden. Das Flurstück 679 weist einen intensiveren Gehölzbestand auf. Es sind aber auch dort keine Habitate bekannt, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären.

Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen nach der Baumschutzsatzung betreffen wenige Fälle, bei denen nach den Regelungen der

Satzung zu verfahren ist.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Betriebswasserwerkes der Tropark GmbH für den Industriepark Troisdorf. Da dort Wasser in Trinkwasserqualität gefördert wurde, sollte bisher eine Versickerung des Regenwassers auf den neu erschlossenen Grundstücken nur über die belebte Bodenzone zugelassen werden. Die Förderung von Trinkwasser ist aber inzwischen eingestellt, sodass diese besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen nicht mehr bestehen.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird der äußerste Südosten des Plangebietes von der Altablagerung 51080053-0 berührt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann eine Gefährdung für die Wohnnutzung auf den Grundstücken Auelblick 24 und 24a ausgeschlossen werden. In der von der Stadt Troisdorf beauftragten hydrogeologischen Untersuchung für den Bereich der Altablagerung durch das Baugrundlabor Batke, Bonn, vom 08.02.2000 (Auftrag Nr. 5161) wurde die räumliche Ausdehnung der Altablagerung ermittelt. Dazu wurden historische Karten und die bislang durchgeführten Bohrungen ausgewertet mit dem Ergebnis, dass die ehemalige Auskiesung nicht über die derzeitigen Böschungsgrenzen hinausreichte (Seite 7). Das Gutachten mit Lageplan ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

Der von der Sieglarer Straße auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkende Verkehrslärm erfordert passive Schallschutzfestsetzungen, die bei der Schließung von Baulücken und der Erneuerung von Fenstern im Bestand umgesetzt werden.

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Überprüfung erforderlich, die wegen der unterschiedlichen zeitlichen Durchführung des Bebauungsplanes in seinen Teilbereichen im Einzelfall erfolgen soll.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entlang der Sieglarer Straße bestandsbezogen ein Mischgebiet fest, das durch eine Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen geprägt ist. Um den Ortskern in seiner Versorgungsfunktion zu erhalten und vor konkurrierenden Nutzungen mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu schützen, werden nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowohl in der Regel und auch als Ausnahme ausgeschlossen. Als Einzelhandelsbetrieb ist die Anlagenart der Sex-Shops aus den gleichen Gründen ausgeschlossen. Auf das Konzept zur Steuerung von in der Stadt Troisdorf Vergnügungsstätten (Fortschreibung 2010) wird dabei Bezug genommen.

Angrenzend an das Mischgebiet entlang der Sieglarer Straße sind die Nebenstraßen Im Grandsgarten, Bahnstraße und Auelblick als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In rückwärtigen Erschließungsbereichen wie an der Bahnstraße ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen beschränkt, sodass eine

in der Breite reduzierte Erschließungsanlage vertretbar ist. Diese Art der Nutzung und Erschließung entspricht den Planungsvorstellungen der Eigentümer, die berücksichtigt werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl, die Zahl der Geschosse und Festsetzungen zur Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, da es sich um eine zentrale Ortskernlage handelt, die eine höhere Verdichtung mit baulichen Anlagen rechtfertigt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist jedoch auf 250 qm festgesetzt, um ein Mindestmaß an Freifläche auf den Baugrundstücken zu sichern. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet. In der Sieglarer Straße ist keine durchgängig einheitliche Geschossigkeit feststellbar. Vielmehr schwankt diese zwischen zwei und drei Geschossen, wobei teilweise zwei Altbaugeschosse drei Neubaugeschossen entsprechen. Der Bebauungsplan setzt deshalb dort zwei bis drei Geschosse fest. Im Übrigen ist die Geschosszahl bestandsbezogen als Höchstmaß festgesetzt.

Für die neu erschlossene rückwärtige Bebauung sind die festgesetzten zwei Vollgeschosse in der Form reduziert, dass das 1. Obergeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden ist, jedoch die Vollgeschossgrenze überschreiten darf. Damit wird der Innenblocklage Rechnung getragen, in der die Bebauung die innere Begrünung nicht dominieren soll.

In Hanglage im Bereich der bisherigen Sporthalle Auelblick brauchen die Gebäude nicht zwingend dem Geländegefälle halbversetzt zu folgen, um die mögliche Grundrissgestaltung nicht allein auf Split-Level-Typen einzuengen. Die vorhandene Ortsrandbebauung weist hier teilweise auch bereits zwei Geschosse mit Dachgeschoss auf.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung im Sinne der vorgenannten städtebaulichen Gestaltungsabsichten sind fallweise Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäude- und Dachhöhen festgesetzt. Die Festsetzung von Dachhöhen erfolgt insbesondere, um die Höhe von Nichtvollgeschossen (Staffelgeschossen) zu regeln. Ein annähernd in ein übliches Satteldachprofil eingeschriebener Querschnitt soll ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zusammen mit geneigten Dächern sichern.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Bauweise entspricht der vorhandenen offenen Bauweise, die auch in dem neu erschlossenen Bereich im Blockinnenbereich fortgesetzt werden soll, damit dort eine durchgrünte Baustruktur entsteht.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen den baulichen Bestand, um diesen bauplanungsrechtlich abzusichern. An der Straße Im Grandgarten ist eine verhältnismäßig tiefe Bauzone festgesetzt, um die baulichen Erweiterungen und rückwärtigen Einzelgebäude mit zu fassen oder Möglichkeiten für Nebenanlagen größeren Umfangs zu schaffen. Für die Errichtung neuer Wohngebäude als Hauptanlagen rückwärtig in der Straße Im Grandsgarten bildet das vorhandene Haus Im Grandsgarten 11 den Maßstab für eine ergänzende Bebauung unter der Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert werden kann. In Fortsetzung der Neubebauung auf dem bisherigen Sporthallengrundstück wird, erschlossen vom Auelblick, am Ende der Straße eine ergänzende Neubebauung festgesetzt, die an

dieser Stelle noch eine zur Bebauung geeignete kleine Wohnbauflächenreserve aktivieren soll.

Soweit bestehende Hauptfirstrichtungen im Bestand städtebaulich prägend sind, wurden diese festgesetzt.

5.3 Garagen und Stellplätze

Die von Garagen und Carports ausgehenden Wirkungen können das Wohnen stören, sodass es zur Vermeidung von Konflikten gerade bei einer verdichteten Bebauung erforderlich ist, im Interesse eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im Bebauungsplan für diese Anlagen Regelungen zu treffen. Deshalb sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sie rückwärtige Wohngärten nicht stören, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und der Straßenausbau nicht entgegensteht. Mit dieser Ausnahmevorschrift soll dem Bedürfnis Rechnung getragen werden, nicht überdachte Stellplätze (zusätzlich) auf dem Grundstück unterzubringen, die baulich weiniger in Erscheinung treten und deshalb auch abweichend von den zugewiesenen Garagen- und Carportstandorten unter den genannten Voraussetzungen zulässig sein sollen.

5.4 Verkehrsflächen, mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

5.4.1 Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist vollständig und gut erschlossen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen wurden im Plan festgesetzt. Die vorhandene Breite und Widmung des Verbindungsweges zwischen Bahnstraße und Auelblick rechtfertigt eine Beschränkung der planungsrechtlichen Ausweisung als Fußweg.

Die rückwärtige Neuerschließung im Bereich Bahnstraße hat überwiegend privaten Charakter, sodass keine Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen soll. Daher werden die Erschließungsflächen nur über festgesetzte Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (s. Nr. 5.4.3).

Das abschüssige Gelände vor der Sporthalle Auelblick ist gegenwärtig nur provisorisch als Stellplatzfläche befestigt, sodass für die Erschließung mehrerer Baugrundstücke die befestigte Straßenfläche als Erschließungsanlage bis zu 50 m verlängert werden muss. Um die Bodeninanspruchnahme und die Kosten für die Erschließung gering zu halten, ist vorgesehen, das Müllfahrzeug auf der heute bereits ausreichend breit ausgebauten Parkplatzfläche am Ende des heutigen Straßenausbaus auf einer Rückstoßfläche wenden zu lassen. Die Wendeanlage reicht ca. 15 m in den neuen Erschließungsweg hinein, sodass die Abfallbehälter am Abfuhrtag in einer Entfernung von bis zu 35 m von den Grundstücken zur Leerung bereitgestellt werden müssen. Eine entsprechende Aufstellfläche ist eingeplant. In Anbetracht der Vorteile (Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung, Kosteneinsparung) wird einer Zuführung der Abfallbehälter über diese Distanz der Vorzug gegeben.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt im 300 m-Radius zur Haltestelle der Buslinie 501, die im 10 bis 15 Minuten-Takt bedient wird mit Verbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg. Die ungünstigsten Lagen haben jedoch eine Fußweglänge über 400 m.

5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Neuerschließung im Bereich Bahnstraße hat eine Breite von 3,50 m, um auch ein sicheres Befahren im Einzelfall durch Lieferwagen und Lkw (z. B. Feuerwehr, Handwerkerdienste, Umzugsspeditionen) zu gewährleisten. Eine eingeschränkte Wendemöglichkeit in Form eines Rückstoßwendehammers besteht jedoch nur für Pkw, um den Flächenabzug für Verkehrsflächen im Verhältnis zur nutzbaren Baufläche in einem angemessenen Verhältnis zu halten.

Aufgrund der Höhenlage des Kanals in der Straße Auelblick ist eine Entwässerung aller Neubauflächen im Freispiegelgefälle nur über den neuen Erschließungsweg Richtung Bahnstraße möglich, der zur Entwässerung der vorgesehenen Bauflächen einen öffentlichen Kanal erhalten muss. Um an diesen anzubinden, sind weitere mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der Sieglarer Straße erfordert besondere Schutzvorkehrungen. Um zuträgliche Innenraumpegel in Wohnräumen und anderen schutzbedürftigen Innenräumen zu gewährleisten, sind passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden festgesetzt, da aufgrund der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung andere aktive Schutzvorkehrungen nicht in Betracht kommen. Durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – wird im Allgemeinen das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Fassade erreicht. Betroffen von dieser Festsetzung sind die direkt und seitlich der Straße zugewandten Fassaden. Die rückwärtigen Fassaden werden durch die Straßenrandbebauung soweit geschützt, dass eine normale Fensterausführung den erforderlichen Schallschutz sicherstellt. Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen, zu erfüllen. Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Zum Sportlärm auf der nahen Kampfbahn des TuS 07 Oberlar wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits 2006 einer schalltechnischen Begutachtung in Bezug auf die Bestandsbebauung unterzogen, die heute noch gültig ist. Das Gutachten „Untersuchung der Geräuschimmissionen durch den Sportplatz „Im Auel“ auf Wohnhäuser in Troisdorf-Oberlar“ des Büros Graner und Partner Ingenieure ist als **Anlage 2** der Begründung beigefügt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Abstände und des Bonusses von 5 dB (A) für bestehende Sportanlagen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zum Bundesimmssionsschutzgesetzes – BImSchV) die Grenzwerte für die bestehende Bebauung auch für den kritischsten Betriebszustand am Sonntag mit 2 Meisterschaftsspielen eingehalten werden. Aus den Isophonenkarten ist erkennbar, dass für die geplante Neubebauung, die nicht näher an den Sportplatz als die

Bestandsbebauung heranrückt, die Grenzwerte nur für den verhältnismäßig kleinen Grundstücksbereich des bisherigen Sportheimes nicht ohne Bonusregelung eingehalten werden. Die Neuplanung stellt somit keine Konfliktverschärfung dar. Die kleinräumige Inkaufnahme der Bonusregel im Maßstab einer Baulückenschließung wird im Rahmen einer umweltschonenden Baulandentwicklung als zumutbar und gerechtfertigt angesehen.

5.6 Grünflächen, Flächen für Sport- u. Spielanlagen, Flächen für Bepflanzungen

Das gegenwärtige Sporthallengrundstück reicht mit einer Spitze südlich bis auf 25 m an die Wettkampfbahn heran. Diese Fläche ist schon aufgrund des geringeren Abstandes zur Sportanlage für eine Wohnbebauung nicht geeignet und wird der Sportplatznutzung zugeordnet.

Die sich im Plangebiet südlich anschließenden großen Gärten der Wohnbebauung Im Grandsgarten leiten als private Grünflächen zum neuen Sportpark Oberlar über, der westlich und südlich von öffentlichen Parkflächen flankiert wird. Eine bestandsorientierte Grünflächenfestsetzung der hinteren Gartenbereiche sichert diesen Charakter. In diesem Bereich liegt eine etwa 25 bis 30 m breite Abstandszone, in der eine heranrückende Wohnnutzung allein aus Schallschutzgründen nicht in Betracht kommt.

Im Bereich der 1. Änderung ist zwischen den beiden noch nicht realisierten rückwärtigen Bauplätzen eine Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Baumhecke (Fichtenreihe) festgesetzt. Erkenntnisse aus dem Planänderungsverfahren rechtfertigen die Annahme, dass von der Angebotsplanung einer Nachverdichtung zunächst nur der Antragsteller der Planänderung Gebrauch macht, sodass eine Erhaltung bzw. Nachpflanzung der Abschirmung dem Ausgleich unterschiedlicher privater Interesse zu Gute kommt. Im Sinne einer wirksamen Abschirmung ist die Endwuchshöhe auf mindestens 5 m festgesetzt, die Pflanzhöhe ergänzender bzw. ausgefallener neuer Bäume auf 2 m.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet.
Die erforderlichen Anschlussleitungen für die innere Erschließung können hergestellt werden.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein neuer Kanal erforderlich, der von der Bahnstraße in das Plangebiet hineinführt geführt werden soll. Die Höhenlage des Kanals reicht für die Neubebauung Auelblick im Bereich der Sporthalle jedoch nicht mehr für die Kellerentwässerung aus. Die Keller dieser Häuser müssen nach dem Konzept des Abwasserbetriebes über Pumpen in den Häusern entwässert werden, die von den Hauseigentümern zu installieren und zu unterhalten sind.

Für die Grundstücke, die gem. § 51a Landeswassergesetz nach dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen wurden, setzte der Bebauungsplan eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone fest, um die besonderen Anforderungen an den Wasserschutz durch das Betriebswasserwerk Oberlar zu berücksichtigen, für das keine Wasserschutzzone mehr besteht,

gleichwohl aber zumindest für eine längere Übergangszeit noch Vorkehrungen zum Schutz des dort geförderten Trinkwassers erforderlich waren. Der Nachweis der gemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserversickerung ist durch das als **Anlage 3** der Begründung beigefügte Gutachten der GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter, vom 04.05.2010 erbracht. Die Festsetzung entfällt im Zuge der 1. Änderung und wird ersetzt durch einen Hinweis auf § 44 des Landeswassergesetzes (LWG).

5.8 Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan sind teilweise Vorschriften über die Dachform aufgenommen, da diese Gestaltungsvorschriften in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen. Sie folgen städtebaulichen Gestaltungsabsichten in den Bereichen, in denen die Dachform des Satteldaches prägend ist. Im Neubaubereich ist die Dachform nicht geregelt, da hier im Zusammenspiel mehrerer Neubauten abweichende Dachformen moderner Architektur weniger einen einzelnen Fremdkörper darstellen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden bzw. wird privat gemeinsam von den beteiligten Grundstückseigentümern hergestellt. Für die entwässerungstechnische Erschließung sind nach dem Entwässerungskonzept Grunddienstbarkeiten zu begründen. Sofern dies nicht möglich ist, muss über öffentlich zugängliche Flächen entwässert werden.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Ausbau Straßenende Auelblick	ca. 40.000 €
Abbruch Sporthalle u. Vereinsheim	ca. 30.000 €

Dem stehen die zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks der Sporthalle und des Vereinsheimes als Wohnbauland gegenüber:

Grundstückswert	ca. 280.000 €

Mit der Planung kann dem städtischen Haushalt überschlägig eine Nettoeinnahme von rd. 210.000 € zugeführt werden. Soweit private Grundstücke Dritter erstmals durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen werden, fallen für diese Grundstücke nach Abzug des städtischen Eigenanteils von 10 % anteilige Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an, die zusätzlich der Refinanzierung der Erschließungskosten dienen.

Anlagen (sind nicht Gegenstand der Änderung und im Verfahren nicht beigefügt)

- Hydrogeologische Untersuchung von Möglichkeiten zur Versickerung der Niederschlagswasser im Bereich des Sportplatzes Auelblick in Troisdorf-Oberlar, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn 09.02.2000 – hier Ermittlung der Ausdehnung der Altablagerung 51080053-0 ohne Bohrergebnisse in Anlage 2 des Gutachtens **(Anlage 1)**

- Untersuchung der Geräuschimmissionen durch den Sportplatz „Im Auel“ auf Wohnhäuser in Troisdorf-Oberlar, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach 06.02.2006 **(Anlage 2)**
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter 04.05.2010 **(Anlage 3)**

.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter