

Vorlage, DS-Nr. 2021/0366

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

**Betreff:** Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 21. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Spitzwegstraße, Lochnerstraße, Rembrandtstraße, Vorgebirgsblick, Menzelstraße (Sicherung von Verkehrsflächen und Neuregelung Bebauung Spitzwegstraße)  
hier: erneute Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Troisdorf beschließt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1, 21. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Spitzwegstraße, Rembrandtstraße, Vorgebirgsblick, Menzelstraße, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der geänderte Entwurf ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, für die Dauer von 4 Wochen erneut offen zu legen.

Gleichzeitig mit der erneuten Offenlage ist auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2022

Voraussichtlich nicht refinanzierbare Straßenausbaukosten von ca. 20.000€ (Stand 2011)

### **Sachdarstellung:**

Der Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 wurde am 10.03.2011 gefasst. Der Geltungsbereich erfasst die Südwestseite des Vorgebirgsblickes mit der dreigeschossigen festgesetzten Satteldachbebauung sowie rückwärtig den Anschluss an die Gartenstadtbebauung.

Anlass der Planung ist, dass seit Inkrafttreten der 15. Änderung am 24.08.1977 die im Bebauungsplan auf mehreren Privatgrundstücken festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht verwirklicht werden konnte.

Auf den Grundstücken sind Bauvorhaben mit den dazugehörigen Einzelgaragen innerhalb der festgesetzte Fläche für die Gemeinschaftsanlagen genehmigt worden.

Der Ausbau der Spitzwegstraße erfolgte jedoch planmäßig, so dass der Teil der Spitzwegstraße zwischen den festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen bis kurz vor die Menzelstraße vom Ausbaucharakter keine Befahrbarkeit zulässt (Gehwegplattenbelag mit seitlichen Grünstreifen). Daher verfügen vier Grundstücke nach dem Konzept des Bebauungsplanes nicht über einen Stellplatz. Einige zur Lochnerstraße und Menzelstraße gelegenen Grundstücke erhielten vor längerer Zeit eine Genehmigung für eine teilweise Befahrung des Gehweges. Dieser ist mittlerweile mittig abgepollert um Durchgangsverkehr zu verhindern.

Durch die Genehmigung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Spitzwegstraße 10 verfestigt sich die Befahrung des Fußweges weiter. Zwei Bauvoranfragen für die Grundstücke in den betreffenden Bereich machen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich um Einstellplätze auf den Grundstücken genehmigen zu können.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Befahrbarkeit der Spitzwegstraße auf einem ca. 65 m langen nicht befahrbaren Teilstück. Des Weiteren wurden in Teilen zweigeschossige Gebäudeteile angefragt, die auf die bereits teilweise abweichend von den festgesetzten Höhen realisierten Gebäudehöhen Bezug nehmen und bis zu einer Gebäudehöhe von insgesamt 6,50 m zugelassen werden sollen. Die übrigen Gebäudehöhen sind im Bereich der eingeschossigen Bungalows von 3,20 m auf 3,80 m und in einem Teilbereich auf 4,60 m (bereits realisierte Höhenüberschreitung) angehoben. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist zudem die Erweiterung der überbaubaren Fläche, damit bei der Gebäudeanordnung mehr Spielraum besteht bzw. die Bestandsgebäude erweitert werden können. Die bisherigen Festsetzungen werden weitgehend übernommen, insbesondere die Flachdachfestsetzung in der Spitzwegstraße.

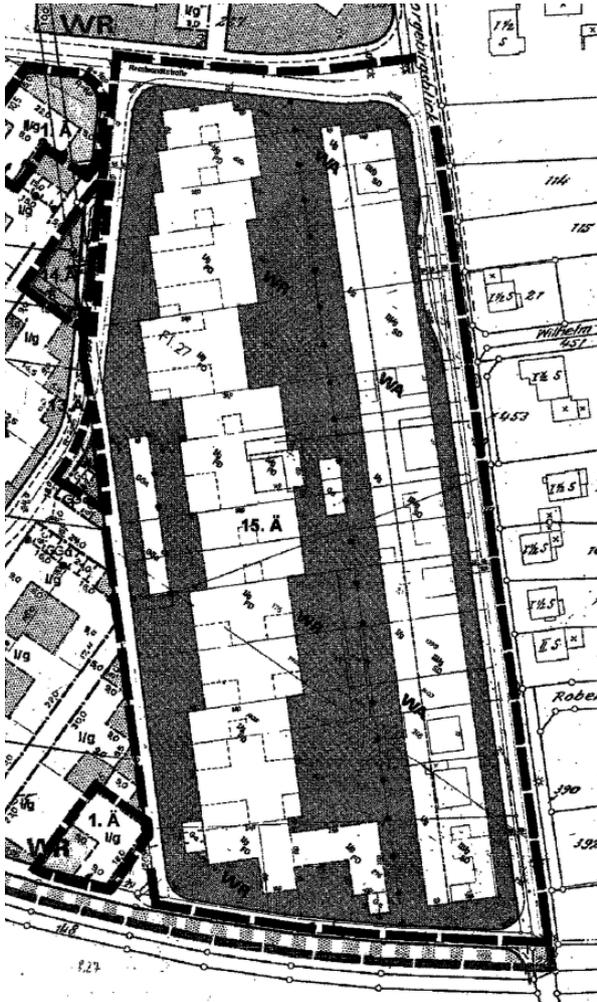


Abb.: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans E 65, Blatt 1, 19. Änderung in dem Geltungsbereich der 21. Änderung

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig an der Planung in Form einer öffentlichen Anhörung am 07.04.2011 und nachfolgenden zweiwöchigen Planaushang beteiligt. Die 21. Änderung hat im Zeitraum vom 25.05.2011 bis zum 27.06.2011 offen gelegen.

Gegen den Planentwurf liegen Bedenken der Anliegender vor, die sich allein gegen die anteilige Übernahme der Kosten für die Anpassung des Wegeausbaus richten. Es wurde angeregt, dass die Veranlassenden der Planung die Kosten alleine tragen. Die Planveranlassenden haben nach der Offenlage 2011 förmlich erklärt, dass Sie an einer vertraglichen Kostenregelung nicht interessiert seien und von einer satzungsgemäßen Verteilung der Kosten auf alle Anlieger der Spitzwegstraße ausgehen. Das Planverfahren ruht seitdem. Die beiden Bauvorhaben in der Spitzwegstr. wurden 2011 mit der Ablösung von jeweils einem Stellplatz genehmigt.

Der Umbau der Straße verursacht überschlägig ermittelt Kosten in Höhe von 40.000 € (Stand 2011). Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Refinanzierung werden Beiträge auf der Grundlage des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Anfang des Jahres 2020 ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-

Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge) in Kraft getreten. Durch das Förderprogramm - dass an den neuen §8a des KAG i.d.F. vom 18.12.2019 anknüpft, sollen Grundstückseigentümer\*innen bei Straßenausbauforderungen entlasten werden. Gefördert werden Maßnahmen für im Land Nordrhein-Westfalen vorgenommene beitragspflichtige Straßenausbaumaßnahmen. Diese Zuweisungen sind von den Kommunen zur anteiligen Deckung des umlagefähigen Aufwandes einer Straßenausbaumaßnahme einzusetzen, so dass die nach Maßgabe der örtlichen Satzungen zu erhebenden Straßenausbaubeiträge auf der Grundlage dieser geminderten Aufwendungen zu ermitteln sind und die Entlastung der Beitragspflichtigen bewirkt wird. Gegenstand der Förderung ist der umlagefähige Aufwand der einzelnen beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen. Die Förderhöhe beträgt 50 Prozent des umlagefähigen Aufwands. Die Stadt Troisdorf trägt 50 % der Ausbaukosten selbst, 25 % der umlagefähigen Kosten tragen die Anlieger\*innen und die restlichen 25% werden durch die Fördergelder des Landes NRW getragen.

Unter dem Aspekt der Senkung der anteiligen Kosten der beitragspflichtigen Anliegenden um 50% soll des Planverfahren mit der erneuten Offenlage des Planentwurfes fortgesetzt werden.

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

### **Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 21. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Eschmar (Gartenstadt), Bereich, Rembrandtstraße,  
Lochnerstraße, Spitzwegstraße, Menzelstraße, Vorgebirgsblick

(Sicherung von Verkehrsflächen und Neuregelung Bebauung Spitzwegstraße)

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

#### **1 Plangebiet**

Das 3,05 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1, 21. Änderung erfasst die Südwestseite der Straße Vorgebirgsblick mit einer bis zu dreigeschossigen Satteldachbebauung sowie rückwärtig den Anschluss an die Gartenstadt Eschmar, einer seit 1973 von der Stadt Troisdorf entwickelten Neubausiedlung mit rd. 600 Wohnungen, überwiegend im sogenannten verdichteten Flachbau errichtet. In der Lochnerstraße schließt eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung mit Flachdächern an, ebenso wie auf der Südwestseite der Spitzwegstraße. Auf der Nordostseite der Spitzwegstraße sind mehrere Häuser abweichend vom ursprünglichen städtebaulichen Konzept nicht als klassische eingeschossige Gartenhofhäuser entstanden, sondern weisen anderthalb bis zwei Geschosse auf. Hier wie auch an der Lochnerstraße hat die Bebauung auf den seinerzeit nicht von der Stadt angekauften Grundstücken noch mehrere Baulücken, die überwiegend gärtnerisch genutzt werden.

Die Spitzwegstraße ist nur im vorderen Teil von der Lochnerstraße aus in einer Breite von rd. 3,80 m als befahrbarer Wohnweg mit einer Betonverbundpflasterdecke ausgebaut, von wo aus Einzelgaragen und ein Gemeinschaftsgaragenhof angefahren werden können. Im hinteren Teilstück hat die Wegeparzelle eine Breite von 4,75 m. Begleitende Grünstreifen und Grünbeete engen hier jedoch die Verkehrsfläche auf eine Mindestdurchgangsbreite von 3 m ein, die als nicht befahrbarer Wohnweg mit Gehwegplatten ausgebaut ist. Dieser rd. 65 m lange Abschnitt wird aber auch befahren, um auf den Grundstücken Spitzwegstraße 10 und 15 errichtete Pkw-Einstellplätze zu erreichen. Ein Poller in Höhe des Hauses Spitzwegstraße 10 verhindert die durchgängige Befahrbarkeit der Spitzwegstraße, die über die Menzelstraße wieder Anschluss an das übergeordnete Straßennetz im Vorgebirgsblick findet. Der für Kraftfahrzeuge befahrbare Teil der Menzelstraße endet in einer Rückstoßwendeanlage, die rd. 19 m in die Spitzwegstraße hineinreicht.

Die privaten Grundstücksflächen an der Menzelstraße und Ecke Spitzwegstraße sind planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen, aber bisher auch unbebaut geblieben. Sie weisen größere Baum- und Gehölzbestände auf. Die Menzelstraße ist als Bahnseitenweg in Betonverbundpflaster ausgebaut und dient zugleich bis zur Spitzwegstraße der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die angrenzenden Anlagen der Rhein-Sieg-Eisenbahngesellschaft sind zur lückenlosen Abgrenzung der Bebauungsplangebiete in den Geltungsbereich des Planes mit einbezogen worden.

Die Einbeziehung der Straße Vorgebirgsblick dient der planungsrechtlichen Sicherung von vorhandenen Verkehrsflächen. Nördlich der Einmündung Rembrandtstraße fehlt noch der Endausbau, sodass hier der Bebauungsplan im Einzelfall die Grundlage für den Zuerwerb von Straßenland bilden soll.

## **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 der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

### **2.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich der Planänderung ist nahezu identisch mit dem Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 15. Änderung, der am 24.08.1977 in Kraft getreten ist und seit dem 19.04.2004 integraler Bestandteil der 19. Änderung des Bebauungsplanes ist, die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 betraf.

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sind auf der Nordostseite der Spitzwegstraße unter Befreiung von der festgesetzten Gebäudehöhe von 3,20 m anderthalbgeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von rd. 5,30 m entstanden. Anlass für die erteilten Befreiungen war die festgesetzte Zweigeschossigkeit für das

einzelne Grundstück Vorgebirgsblick 31a, auf das sich die Befreiungsanträge berufen haben. Den Anträgen wurde in Form der zugestandenen Höhenüberschreitung stattgegeben ohne Aufgabe der festgesetzten Eingeschossigkeit im Sinne des Vollgeschossbegriffes nach Landesbauordnung.

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

#### **3.1 Anlass der Planung**

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 19. Änderung setzt im Bereich der Spitzwegstraße im vorderen Teilstück den vorhandenen Garagenhof und eine weitgehend nicht realisierte Garagenzeile fest, die als Gemeinschaftsanlage den Stellplatzbedarf für die Bebauung am dahinterliegenden nicht befahrbaren Teil der Spitzwegstraße aufnehmen sollte. Das System vorgelagerter Garagenanlagen mit einer rein fußläufigen Erschließung durch Wohnwege ist für die Gartenstadt Eschmar typisch. Die Trennung von Fußgänger- und Kraftfahrzeugverkehr sowie die Vermeidung von Durchgangsverkehr waren wesentliche Elemente des Städtebaus der 1970er Jahre zur funktionalen Differenzierung von Erschließungsflächen. Während in der übrigen Gartenstadt dieses Konzept unmittelbar durch die Stadt als Eigentümerin beim Verkauf des Baulandes umgesetzt werden konnte, fehlte es im Plangebiet an der eigentumsrechtlichen Sicherung der festgesetzten Gemeinschaftsgaragenzeile für die dahinterliegenden Grundstücke. Der Straßenausbau orientierte sich jedoch an dem ursprünglichen Bebauungsplankonzept, auch wenn dies eigentumsrechtlich nicht gesichert war. Dieser Widerspruch hatte bisher keine Auswirkungen, weil die betroffenen fußläufig erschlossenen Grundstücke bisher unbebaut geblieben sind bzw. in anderen Gemeinschaftsgaragenhöfen ein Einstellplatz nachgewiesen werden konnte. Anlass für die Planänderung sind nunmehr konkrete Bauabsichten auf den Grundstücken zwischen Spitzwegstraße 9 und 15, die eine alternative Lösung für die Stellplatzunterbringung erfordern. Ermessensspielräume für eine planabweichende Genehmigung, wie sie vor Jahren für einen nicht notwendigen Stellplatz auf dem Grundstück Spitzwegstraße 10 und eine Doppelgarage auf dem Grundstück Spitzwegstraße 15 erteilt worden sind, bestehen heute nicht mehr. Aus dem jahrelangen Rechtsstreit am Ende der Lochnerstraße, in einem ähnlich gelagerten Fall, ergibt sich übertragen auf die Verhältnisse im Plangebiet ein zwingendes Planungserfordernis.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus der Vorbildwirkung des Hauses Vorgebirgsblick 31a, das als einziges Gebäude im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen ausgewiesen ist und nicht mehr der klassischen eingeschossigen Gartenhofhausbebauung entspricht. Unter Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen sind in der Folge die Häuser Spitzwegstraße 9 und 15 zumindest teilweise und unter Inkaufnahme eines Tiefgeschosses mit zwei Wohnebenen errichtet worden. In Anbetracht der Tatsache, dass hier von der ursprünglichen Planungsidee deutlich abweichende Bauformen bereits in Ansätzen vorhanden sind, bedarf es einer neuen rechtssicheren Festlegung der zulässigen Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen.

#### **3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel der Planänderung ist es, für das als Gehweg ausgebaute Teilstück der Spitzwegstraße eine Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen zuzulassen, damit dort

weitere Einstellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen unmittelbar auf den Grundstücken angelegt werden können. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wegeumbau zum verkehrsberuhigten Bereich geschaffen werden. Zugleich wird der Ausbau auch der schon vorhandenen Beanspruchung angepasst, die durch das Anfahren der bisher ohne Bebauungsplanänderung genehmigt Einstellplätze verursacht wird. Diese nicht ausbaugerechte Nutzung hat bereits erkennbare Gehwegschäden nach sich gezogen. Mit der nach der Planänderung möglichen verkehrsrechtlichen Anordnung des Verkehrszeichens 325 kann auf sicherer Rechtsgrundlage ein verträgliches Nebeneinander von Fußgängern, Rad- und Kraftfahrern organisiert werden. Die Idee des verkehrsberuhigten Bereiches verbindet die Vorteile einer unmittelbaren Fahrerschließung mit den Vorteilen eines sicheren, lärm- und abgasarmen Wohnumfeldes. Durch eine Mischung der Verkehrsarten auf dem Geschwindigkeitsniveau des Fußgängers (4 - 7 km/h) ist es möglich, dass auch die schwächeren Verkehrsteilnehmer die Straße gefahrlos in voller Breite nutzen können und sich die Verkehrsemissionen in einem wohnverträglichen Rahmen halten. Diese Konzeption hat sich bewährt und ist allgemein anerkannt.

Der vorhandene Poller in der Spitzwegstraße ist nicht Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Um im Sinne des städtebaulichen Konzeptes der Gartenstadt die Wohnruhe in diesem Wohnweg zu erhalten, wird es nach dem Straßenumbau umso wichtiger sein, Durchgangsverkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen zu verhindern. Von daher besteht die Absicht, an der Durchfahrtssperre festzuhalten. Auch die Menzelstraße wäre sonst in ihrer Hauptfunktion als Geh- und Radweg erheblich beeinträchtigt.

Für die Straße im Vorgebirgsblick besteht im Zuge der Planänderung das Ziel, für den noch nicht ausgebauten Teilabschnitt im Einmündungsbereich der Rembrandtstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Straßenlandabtretung zu schaffen. Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vor den Häusern Vorgebirgsblick 35 und 37a und 37b geplante Straßenverbreiterung zur Anlage einer Busbucht soll verzichtet werden, da die geplante Haltestelle nicht an dieser Stelle verwirklicht worden ist.

Die Höhe der Bebauung soll auf der Nordostseite der Spitzwegstraße modifiziert werden, um teilweise im Wechsel mit der üblichen Regelhöhe einer eingeschossigen Flachdachbebauung auch höhere, zweigeschossige Gebäudeteile zulassen. In Anlehnung an die bisher hier ausgeführten Wohngebäude wird dieser Wunsch von Seiten der Bauherrenschaft für die bestehenden Baulücken vorgetragen. Da die Bebauung eine Übergangszone zu der bis zu dreigeschossigen Bebauung an der Straße Vorgebirgsblick darstellt, ist die partielle Anhebung der Höhe und Geschossigkeit hier gerechtfertigt. Darüber hinaus ist vorgesehen, auch für die eingeschossige Bebauung die festgesetzten Gebäudehöhen in gewissem Umfang anzuheben, um den heutigen Wohnbedürfnisse nach einer größeren lichten Raumhöhe zu entsprechen und den bautechnischen Erfordernissen einer stärkeren Wärmedämmung auf den Dächern Rechnung zu tragen.

Ergänzend ist eine Generalisierung der bisher stärker verstaffelten überbaubaren Grundstücksflächen beabsichtigt, sodass sich weitgehend einheitliche vordere und hintere Baugrenzen ergeben. Ziel dieser Änderung ist es, mehr Spielraum bei der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu schaffen, der für bauliche

Erweiterungen im Bestand oder größere zusammenhängende Gartenflächen in Südwestlage genutzt werden kann.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Planes in den Grundzügen beibehalten werden, insbesondere auch die Flachdachfestsetzung in der Lochner- und Spitzwegstraße, da Flachdächer diesen Bereich als Bestandteil der Gartenstadt prägen.

#### **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) 20.000 qm als Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschreitet. Das Netto-Wohnbauland im Plangebiet beträgt 22.922 qm mit einer zulässigen Grundfläche von rd. 9.500 qm.

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

Die noch freien Grundstücke sind teils gärtnerisch genutzt, teils auch sich selbst überlassen. Dort und in dem größeren Baum- und Vegetationsbestand an der Menzelstraße wurden keine Habitate vorgefunden, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären.

Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen nach der Baumschutzsatzung können einige Einzelbäume betreffen, bei denen nach den Regelungen der Satzung zu verfahren ist.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind im Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

Der von der Straße Vorgebirgsblick auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkende Verkehrslärm entsprach in der Analyse des Verkehrsgutachtens zur L 332n, Ortsumgehung Sieglar-Eschmar (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier 2003) 3.636 Fz / 24 h. In der Prognose nach Fertigstellung der L 332n sind rd. 2.000 Fz / 24 h zu erwarten. Ausgehend vom Bestand entspricht dies gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - Nomogramm zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels vor Hausfassaden – einem maßgeblichen Außenlärmpegel an der oberen Grenze des Lärmpegelbereiches III. Der Prognosewert für den Außenlärmpegel liegt noch an der unteren Grenze dieses Lärmpegelbereiches, sodass passive Schallschutzfestsetzungen für die straßenbegleitende Bebauung festzusetzen sind. Die Eigentümer\*innen sind verpflichtet, bei der Errichtung von Neubauten sowie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade, insbesondere beim Austausch von Fenstern, die Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine Luftbildauswertung hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln hat

ergeben, dass das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt. Daher ist auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erforderlich. Die Untersuchungsarbeiten sind in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zweckmäßigerweise vor der jeweiligen Schließung der Baulücken im Einzelfall einzuplanen und im Rahmen der Bauvorbereitung durchzuführen zu lassen.

Die noch unbebauten Grundstücke sind voll erschlossen und verfügen über eine Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal. Durch die verdichtete Bauform ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nur eingeschränkt möglich. Daher soll für die verbliebenen Baulücken auf die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet werden.

## **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Vorgebirgsblick bestandsbezogen ein allgemeines Wohngebiet fest. Im übrigen Planänderungsbereich ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. In beiden Baugebietskategorien sind sämtliche Ausnahmen ausgeschlossen, da der vorhandene Gebietscharakter keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufweist. Der dominierenden bzw. ausschließlichen Wohnnutzung soll auch zukünftig Vorrang eingeräumt werden, um Nutzungen, die die Wohnqualität beeinträchtigen könnten, auszuschließen. In den reinen Wohngebieten ist der Ausschluss allein schon durch die bauliche Dichte begründet, wo aufgrund geringerer Abstände eine höhere Störfähigkeit besteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Zahl der Geschosse und Festsetzungen zur Gebäudehöhe bestimmt. Die Grundflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, da es sich um eine innerörtliche Lage handelt, die eine höhere Verdichtung mit baulichen Anlagen rechtfertigt. In den reinen Wohngebieten ist die bisherige Festsetzung der GRZ und GFZ von 0,6 übernommen worden, da dies bei Planaufstellung der Höchstgrenze entsprach und öffentliche Belange einer Beibehaltung - sei es als Bestand oder optionale Erweiterungsmöglichkeit - nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist durch die besondere Bauform ausgeglichen, sodass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen für die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs bestehen ebenfalls nicht. Das gilt auch für die abweichend von § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte GRZ für Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen, die am Vorgebirgsblick die Grundflächenzahl der Hauptanlagen bis zu 0,35 überschreiten darf (Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75). Diese Festsetzung soll eine angemessene Inanspruchnahme der Grundstücke zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Geschosswohnungsbau ermöglichen.

Um eine angemessene absolute Grundstücksgröße bei der Teilung noch unbebauter Grundstücke sicherzustellen, ist eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Auf der Nordostseite der Spitzwegstraße sind abschnittsweise auch zweigeschossige

Gebäude oder Gebäudeteile zulässig mit der Möglichkeit, zugunsten von etwas mehr Freifläche weniger Grundstücksfläche durch das Gebäude in Anspruch zu nehmen. Um freistehende Brandwände im ersten Obergeschoss so weit wie möglich zu vermeiden, sind die zweigeschossigen Bauzonen beiderseits an den Grundstücksgrenzen angeordnet worden oder mit seitlichem Grenzabstand. Die so gegliederte ein- bis zweigeschossige Bebauung leitet über zur dreigeschossigen Bebauung am Vorgebirgsblick.

Die festgesetzten Höhen sollen eine einfügsame Höhenentwicklung sicherstellen. An der Straße Vorgebirgsblick ist eine teils zweigeschossige vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, die in die bis zu dreigeschossige Bebauung integriert ist und eine Höhenbegrenzung erfordert. Für die eingeschossige Bebauung in der Lochner- und Spitzwegstraße ist die bisher festgesetzte Höhe von 3,20 m moderat auf 3,80 m erhöht worden, um lediglich den gestiegenen Wohnbedürfnissen und technischen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Im Bereich der schon vorhandenen anderthalbgeschossigen Gebäude ist bestandsbezogen ein Vollgeschoss festgesetzt mit einer Maximalhöhe von 4,60 m. Die Aufnahme dieser Maximalhöhe erlaubt noch größere Rauminnenhöhen als zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Darüber hinaus sind neben dem schon bestehenden zweigeschossigen Gebäude noch zweigeschossige Bereiche gleicher Höhe dort ausgewiesen, wo darüber nachbarliches Einvernehmen besteht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt hier bei 6,50 m.

Die festgesetzte Bauweise entspricht in der Lochnerstraße und Spitzwegstraße der siedlungstypischen geschlossenen Bauweise im verdichteten Flachbau. Für die Bebauung an der Straße Vorgebirgsblick außerhalb der Gartenstadt Eschmar ist die offene Bauweise festgesetzt wie sie überwiegend im Bestand vorhanden ist. Die bestehende Hauptfirstrichtung an der Straße Vorgebirgsblick ist im Bestand städtebaulich prägend und als solche deshalb festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen fassen den vorhandenen Gebäudebestand. Auf der Nordostseite der Spitzwegstraße ist die Bautiefe neu auf über 30 m festgesetzt und bietet mehr Spielraum für die Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück oder bauliche Erweiterungen. Auf den verhältnismäßig großen Grundstücken sind so ähnliche Baudichten erreichbar wie in der übrigen Gartenstadt.

An der Straße Vorgebirgsblick ist auf die bisher festgesetzte hintere, eingeschossige Bauzone in der Planänderung weitgehend verzichtet worden, da von der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung im Erdgeschoss bisher nicht Gebrauch gemacht worden ist. Für die Unterbringung von Einstellplätzen lag die eingeschossig überbaubare Fläche zu nah an den Gebäuden, die hier auf der Südwestseite ihre Balkone haben. In Einzelfällen ist eine 6 m tiefe eingeschossige Bauzone erhalten geblieben, damit für zurückversetzte Gebäude weiterhin eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit nach hinten besteht.

### **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 der städtebaulichen Ordnung 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.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Straße Vorgebirgsblick sind Garagen, Carports und offene Stellplätze ohne Einschränkungen auf den Grundstücken zulässig, da diese Anlagen sowohl in der Vorgartenzone als auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen vorzufinden sind und den städtebaulich vertretbaren Verzicht auf eine Tiefgarage ermöglichen.

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **5.4.1 Individualverkehr**

Zur Sicherung der Planungsziele setzt die Bebauungsplanänderung Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in der Straße Vorgebirgsblick, der Rembrandtstraße und der Lochnerstraße fest. Die Spitzwegstraße ist insgesamt als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Wohnweg steht damit gleichberechtigt Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern zur Verfügung. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt rd. 3,80 m, im hinteren Teilstück 4,75 m. Die tatsächliche Ausbaubreite ist ggf. etwas geringer, um die vorhandenen Grünstreifen an den Häusern ganz oder teilweise zu erhalten. Über die eigentliche Ausbauplanung wird in einem gesonderten Verfahren unter Beteiligung der Anlieger entschieden. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, in dem nur die maximale Verkehrsflächenbreite ohne deren innere Aufteilung festgelegt wird. Wegen der geringen Anzahl erschlossener Wohnungen soll auf zusätzliche Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden. Auf den Privatgrundstücken besteht größtenteils die Möglichkeit, selbst zusätzlich einen Besucherstellplatz anzulegen.

### **5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet liegt teilweise im 300 m-Radius um die Bushaltestelle Parkfriedhof, die von den Buslinien 507 und 508 bedient wird.

## **5.5 Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan setzt an der Straße Vorgebirgsblick passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden fest. Das Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Gebäudeaußenhülle darf auf der Straßenseite 35 dB(A) nicht unterschreiten.

## **5.7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet.

Die erforderlichen Hausanschlussleitungen bestehen bzw. können hergestellt werden.

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden besteht gem. § 51a Landeswassergesetz eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser. Da nach

Mitteilung des Abwasserbetriebes Troisdorf der vorhandene Mischwasserkanal bei Verwirklichung der bisher und auch künftig festgesetzten GRZ von bis zu 0,6 überlastet wäre, ist eine abweichende Regelung im Sinne einer Übernahme des Niederschlagswassers in den Kanal wie bei den bereits bestehenden Gartenhofhäusern nicht möglich.

Eine gemeinwohlverträgliche Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wird durch Gutachten der GBU-Consult nachgewiesen. Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung in einem Mulden-Rigolen-System bzw. einer Rigole werden nach §51 a LWG für die ab ca. 2,50 m Tiefe anstehenden Kiesschichten erfüllt. (**s. Anlage**).

### **5.8. Gestaltungsvorschriften**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten ergänzend die örtlichen Bauvorschriften der isolierten Gestaltungssatzung „Gartenstadt Eschmar“, die von den Änderungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben.

### **6. Verwirklichungsmaßnahmen**

Besondere Planverwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7. Kosten und Finanzierung**

Der Umbau der Straße verursacht überschlägig ermittelt Kosten in Höhe von 40.000 € (Stand 2011). Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Refinanzierung werden Beiträge auf der Grundlage des § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen erhoben, soweit die Kosten nicht der Stadt anderweitig von der Hand gehalten werden. Die Höhe des Beitrages richtet sich nach der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen. Durch die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen an Kommunen zur Entlastung von Beitragspflichtigen bei Straßenausbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge) werden Maßnahmen für im Land Nordrhein-Westfalen vorgenommene beitragspflichtige Straßenausbaumaßnahmen gefördert. Die Förderhöhe beträgt 50 Prozent des umlagefähigen Aufwands. Die Stadt Troisdorf trägt 50 % der Ausbaukosten selbst, 25 % der umlagefähigen Kosten tragen die Anlieger und die restlichen 25% werden durch die Fördergelder des Landes NRW getragen.

### **8. Anlagen**

Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter (06.09.2011) (**Anlage 1**).

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter