

Vorlage, DS-Nr. 2022/0423

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

Betreff: Bebauungsplan Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße, (Wohnbebauung im Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten und Kosten für den satzungsgemäßen kommunalen Anteil an der Erschließung von zz. 10 %.

Für den 1. Erschließungsabschnitt (Anschluss an „Im Wiesengrund“ inkl. Rückstoßwendeanlage für Müllfahrzeuge) soll ein Erschließungsvertrag mit einem Investor geschlossen werden. Die Straße für den 1. Erschließungsabschnitt im Grundausbau soll kostenfrei an die Stadt übertragen werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

☐ positiv ☐ negativ ☒ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	☐	☐	X
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Innenentwicklung, siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Für den Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Hinterlandbebauung im Baublock. Es gab zudem einige Bauanträge für Ersatzbauten bzw. Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 19a gibt es bereits eine Bebauung in zweiter Reihe, die über eine Einzellerschließung erschlossen ist.

Am 15.05.2019 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für vier Flurstücke „Im Wiesengrund“ gestellt. Aufgrund der bestehenden Entwicklungspotentiale auch auf anderen Grundstücken soll der Bebauungsplan für den gesamten Baublock aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Sp203 wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 25.03.2021 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2021/0344). Die frühzeitige öffentliche Beteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt.

In der frühzeitigen Beteiligung sind mehrere private Stellungnahmen und Stellungnahmen der RSAG, des Abwasserbetriebs Troisdorf und des Rhein-Sieg-Kreises – insbesondere zu den Themen Maßstäblichkeit der neuen Bebauung, Gebäudehöhen/Geschossigkeiten, Anpassung der neuen Bebauung an die Bestandsbebauung, Grundstücksgrößen, Stellplätze / öffentliche Parkplätze, Erschließungskosten, Wendeanlage, Abfallsammelplätze, Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregen, Artenschutz und erneuerbare Energien – eingegangen.

Das Aufmaß für den Bebauungsplan und die Bewertung des Baumbestandes hat ergeben, dass im Bereich der bisher geplanten Erschließung/Wendeanlage des 1. Bauabschnittes ein markanter Ahornbaum erhaltenswert ist, was eine geringfügige Umplanung zur Folge hatte. Die neue Wendeanlage (Wendehammer) des 1. Bauabschnittes hat nun eine unregelmäßige Form, die aber bereits mit der RSAG abgestimmt ist.

Unter Berücksichtigung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und aus der bestehenden Vorzugsvariante (Vorentwurfs-Variante A) wurde der Bebauungsplan entwickelt.

Zur Offenlage sind ein Artenschutz- und Bodengutachten erstellt worden.

Klimacheck:

Es handelt sich um eine städtebauliche Innenentwicklung und einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB. Das Plangebiet in zentraler Lage in Spich verfügt über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung - der Bahnhof Spich befindet sich in ca. 700-800m Entfernung. Es handelt sich um einen relativ großen Baublock mit einer bestehenden Randbebauung (Größe des Baublocks insg. ca. 2,4 ha; Baublocktiefe durchschnittlich ca. 135-140 m). Soziale Infrastruktur (Kita, Schule, etc.) und die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Spich befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe. Das Gebiet ist bereits von außen erschlossen. Die neue Erschließung des heutigen Innenblockbereichs erfolgt möglichst flächensparend durch einen befahrbaren Wohnweg (Mischprofil mit hoher Aufenthaltsqualität).

Für die heutigen Innenblockbereiche wird eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Dadurch kommt es zu einer Begrenzung der Bodenversiegelung. Mehrere Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden berücksichtigt. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Es kommt insb. zu einem erhöhten Grünanteil im heutigen Innenblockbereich durch verschiedene Festsetzung (Erhalt bestehender markanter Ahornbaum, Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, teilw. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung).

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und §13a) BauGB

(Entwurf)

Bebauungsplan Sp203

Stadtteil Troisdorf-Spich,
Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Sp 203 liegt zentral im Stadtteil Spich, zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Spicher Wald bzw. der Wahner Heide. Es handelt sich um einen relativ großen Baublock mit einer Randbebauung und rückwärtigen Hausgärten. Neben Rasen- und Wiesenflächen sind auch Bäume und Sträucher geringerer Anzahl vorhanden.

Der Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße ist einer der am besten geeignetsten Standorte für eine Entwicklung des Blockinnenbereichs für Wohnungsbau im Troisdorfer Stadtgebiet. Für eine positive Bewertung als innere Potentialflächen für den Wohnungsbau spricht insbesondere:

- Eine mit durchschnittlich ca. 135-140 m ausreichend große Baublocktiefe im Bereich der Potentialfläche (Größe des Baublocks insg. ca. 2,4 ha).
- Zugangsmöglichkeiten in den Blockinnenbereich über aktuell unbebaute potentielle Zugangsgrundstücke Im Wiesengrund und in der Freiheitsstraße
- Die bestehende Eigentümerstruktur und die vorhandenen Grundstücksgrößen
- Eine relativ geringe Anzahl an betroffenen Eigentümern
- Eine hervorragende ÖPNV-Anbindung: Bahnhof Spich in ca. 700-800m Entfernung, sowie die Bushaltestelle „Spich Seniorenheim“ (Buslinie 507- in Richtung Bahnhof Troisdorf bzw. Gewerbepark Junkersring) in der Asselbachstraße im Plangebiet.
- Soziale Infrastruktur (Kita, Schule, etc.) und die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Spich befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe
- Nähe zum Spicher Wald und zur Wahner Heide
- Keine bestehenden besonderen Hindernisse (z.B. Altlast, Denkmalschutz, Immissionen)

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Bereich der Kindertagesstätte Dornröschenweg stellt der Flächennutzungsplan ein Symbol „Kindergarten“ (Fläche für Gemeinbedarf) dar.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Heute gilt hier § 34 BauGB. Der Bebauungsplan wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet entwickelt.

2.3. Innenentwicklung

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Bedeutung der Mobilisierung von Flächen der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2025/30 deutlich.

Im Wohnbauflächenreserve-Kataster der Stadt Troisdorf ist der Blockinnenbereich des Baublocks „Im Wiesengrund/Dornröschenweg/Freiheitsstraße/Asselbachstraße“ als Potentialfläche für die Innenentwicklung identifiziert.

Das Planverfahren wird als Planverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gegeben sind. Der Schwellenwert einer Grundfläche von max. 2 ha wird deutlich unterschritten, da das Brutto-Bauland der ergänzenden Bebauung rd. 0,85 ha beträgt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Für den Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Hinterlandbebauung im Baublock. Es gab zudem einige Bauanträge für Ersatzbauten bzw. Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 19a gibt es bereits ein Einzelhaus in zweiter Reihe, das über eine private Zuwegung separat erschlossen ist.

Am 15.05.2019 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Im Wiesengrund 4-6 gestellt. Eigentümer und Antragsteller ist ein Bauträger. Aufgrund der bestehenden Entwicklungspotentiale auch auf anderen Grundstücken wird der Bebauungsplan für den gesamten Baublock aufgestellt.

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück Im Wiesengrund 4-6 als einem der potentiellen Zugänge in den Blockinnenbereich ist aktuell eine Baulückenschließung nach § 34 BauGB zulässig. Um im Bereich dieses Grundstücks auch eine ausreichend breite Erschließungsstraße (mind. 6 m) für den Blockinnenbereich zu garantieren, besteht auch ein öffentliches Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplan Sp 203 zur Sicherung und möglichst auch Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen. Der Antragsteller und Bauträger verfolgt dasselbe Ziel und zeigt sich entsprechend kooperativ.

Allgemein besteht in Troisdorf aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Da es im Stadtteil Spich nur sehr begrenzt verfügbare Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau gibt und auch mittelfristig Neubauentwicklungen im Außenbereich weder möglich noch erwünscht sind, wird hier eine Innenentwicklung von geeigneten Flächen für sinnvoll erachtet. Unter Abwägung aller Belange rechtfertigt das planerische Ziel der Innenentwicklung hier die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Sp203 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für neue Wohnbaugrundstücke im heutigen Blockinnenbereich
- Bebauung in offener Bauweise, angepasst an die umgebende Wohnbebauung
- Eine kosten- und flächensparende Bauweise
- Flächensparende Erschließung durch einen befahrbaren Wohnweg (Mischprofil mit hoher Aufenthaltsqualität als „Spielstraße“)
- Begrenzung der Versiegelung im heutigen Blockinnenbereich
- Zusätzliche Begrünungen im Blockinnenbereich (u.a. Straßenbäume, Dach- und Fassadenbegrünungen)
- Einsatz erneuerbarer Energien für die haustechnische Versorgung, teilweise Niedrigenergiebauweise (Bauträger)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet („Schwammstadt“-Prinzip)

Mit diesen Zielen folgt die Planung der mehrfachen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

4. Planung - Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Vorentwürfe für die Entwicklung des Gebietes gemäß § 3 Abs.1 BauGB untersucht.

In mehreren Eigentümergesprächen wurde ein Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung im Blockinnenbereich und einer Mitwirkung zur Verwirklichung deutlich. Jedoch zeigte sich auch, dass eine Verwirklichung nur abschnittsweise möglich sein wird und dass in zentraler Lage im Blockinneren bis auf Weiteres ein Grundstück in der bisherigen Form weiter genutzt werden wird.

Unter Berücksichtigung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und aus der bestehenden Vorzugsvariante gemäß Beschlusslage (Vorentwurfs-Variante A) wurde der Bebauungsplan entwickelt.

Variante A verfügte neben städtebaulichen Vorteilen auch über eine um eine ca. 17% höhere Bauland-Mobilisierung im Vergleich zur Vorentwurfsvariante B. Auch andere positive Gesichtspunkte wie kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer und die zweiseitige Erreichbarkeit im Fall von Straßenbauarbeiten und in Notfallsituationen

wurden berücksichtigt.

Im Plangebiet soll eine gewisse Mischung von Bauformen (mittelgroße und kleine Mehrfamilienhäuser, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) realisiert werden. Die städtebauliche Dichte soll im heutigen Blockrandbereich etwas höher sein, als im heute unbebauten Blockinnenbereich.

4.1. Festsetzung im heute bereits bebauten Blockrandbereich

Die ergänzende Bebauung im heute weitgehend bereits bebauten Blockrandbereich entlang der Straßen „Im Wiesengrund“ und Freiheitsstraße, sowie eventuelle Ersatzbauten, orientieren sich eher an der oberen Grenze der städtebaulichen Dichte (Geschossigkeit und Gebäudehöhe) der bestehenden Bebauung im städtebaulichen Umfeld. Das Erscheinungsbild der Gebäude kann sich durch eine teilweise zu erwartende neuzeitliche Architektur mit begrünten Flachdächern von der Bestandsbebauung abheben. Auch die geplanten Gebäudetiefen entsprechen heutigen Ansprüchen, sowohl von den Nutzungsbedürfnissen als auch energetisch. Im Blockrandbereich entlang der bestehenden Straßen „Im Wiesengrund“, Asselbachstraße und Freiheitsstraße werden durchgehend II-geschossige Gebäude zzgl. Dachgeschoss ermöglicht. Zur Einordnung in den städtebaulichen Kontext ist festzustellen, dass der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan (Sp6, 5.Änd.) im südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Baublock entlang der Freiheits- und Asselbachstraße eine (max.) II-geschossige Satteldachbebauung in offener Bauweise festsetzt.

Aufgrund bereits bestehender unterschiedlicher Dachformen im städtebaulichen Umfeld und aufgrund der gewünschten Flexibilität in diesem Teil des Plangebietes sollen hier verschiedene Dachformen möglich sein, wenn der Bau dies erfordert - Satteldächer (oder andere geneigte Dächer) sowie Flachdächer.

In den Wohngebieten im heutigen Blockrandbereich ist eine maximale Bautiefe von insg. 18,50 m für II- und I-geschossige Gebäude/Bauteile (incl. evtl. Wintergärten oder unbeweglicher Terrassenüberdachungen) vorgesehen, die im Detail in den Teilgebieten etwas unterschiedlich ausgestaltet ist.

Das geplante Mehrfamilienhaus als Baulückenschließung auf dem Grundstück Ecke Im Wiesengrund/Planstraße hebt sich aufgrund seiner Kubatur von der übrigen bestehenden Bebauung im nahen Umfeld ab, markiert hier allerdings auch die Neuerschließung in der Innenentwicklung und ermöglicht eine Mischung der Wohnformen im Plangebiet. Ein Mehrfamilienhaus bietet sich hier auch aufgrund der Größe und Breite des Grundstücks besonders an. Der ruhende Verkehr soll in Form einer Tiefgarage in angemessener Größe untergebracht werden.

Der bestehende I-geschossige Kindergarten am Dornröschenweg wird planungsrechtlich gesichert. In der Zukunft soll auch ein kompakterer, flächensparender II-geschossiger Baukörper im Bereich Ecke Dornröschenweg/Im Wiesengrund möglich sein.

4.2. Städtebauliches Konzept für den heutigen Blockinnenbereich – Sackgassenerschließung mit zukünftiger durchgehenden Erschließung

Eine durchgehende Erschließung in Form einer schmalen (verkehrsberuhigten) Wohnstraße verbindet mittel- bis langfristig die Straßen „Im Wiesengrund“ und

Freiheitsstraße. Die neue Bebauung im heutigen Blockinnenbereich in Form von I-bis II-geschossigen Einfamilienhäuser nimmt die Kleinteiligkeit im bestehenden Umfeld auf.

Die Planung wird in mehrere Entwicklungsabschnitte aufgeteilt:

Ein sofort realisierbarer 1. Erschließungsabschnitt ist eine Sackgassenerschließung von der Straße „Im Wiesengrund“ her, mit Rückstoßwendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug im heutigen Blockinnenbereich. Die Form der Wendeanlage berücksichtigt den bestehenden erhaltenswerten Ahornbaum im heutigen Blockinnenbereich. Die Wendemöglichkeit ist trotz der untypischen Form für die Abfallsammelfahrzeuge der RSAG ausreichend dimensioniert.

In einer möglichen zukünftigen 2. und ggf. 3. Phase entsteht eine „durchgehende Erschließung“ von der Freiheitsstraße zum „Im Wiesengrund“, teilweise aufgrund der verfügbaren Breiten der Verkehrsfläche von 4 m allerdings als Einbahnstraße, jedoch mit Möglichkeit, diese zumindest für Radfahrer auch im Zwei-Richtungs-Verkehr zu öffnen.

Östlich der Freiheitsstraße könnte zwischenzeitlich auch eine eigene Einzellerschließung (ohne Wendemöglichkeit) entstehen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt zu einer durchgehenden Erschließung wird. Durch eine provisorische rückwärtige Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug könnte eine weitere Bebauung in der Grundstückstiefe über 50 m hinaus erfolgen.

Im 1. Abschnitt ist zunächst eine 6 m breite Erschließung geplant, die einzelne Parkstände in Längsrichtung und mind. 1 neuen Straßenbaum ermöglichen sollen. Unter Inanspruchnahme von Grundstücksflächen des Hauses Im Wiesengrund 8 ist eine in etwa T-förmige Rückstoßwendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug möglich, die ihre Fortsetzung in einem 6 m breiten Straßenprofil finden kann. Hier soll noch einmal mindestens ein Straßenbaum zwischen Parkständen und Grundstückseinfahrten untergebracht werden.

Nach Fertigstellung einer durchgehenden Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ kann im Bereich des Ahornbaums ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

Im Blockinnenbereich soll eine I-bis II-geschossige Bebauung, überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser, entstehen. Hier bieten sich aufgrund der näheren städtebaulichen Umgebung Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (vereinzelt auch Hausgruppen) an, soweit sie auch dem Eigenbedarf der Grundstückseigentümer entsprechen. Im Übrigen sollen aber auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich sein, mit einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten. In der Mischung wird sich eine städtebaulich angestrebte Dichte der Bebauung einstellen, die dem Bestand und der zentralen Lage im Stadtteil Spich angemessen ist.

Für die heutigen Innenblockbereiche soll ein höherer Grünanteil und eine niedrigere Versiegelung als im heutigen Blockrandbereich realisiert werden.

Ziel der Planung ist, im heutigen Blockinnenbereich eine geringfügig niedrigere städtebauliche Dichte zu realisieren, als im heutigen Blockrandbereich. Die neue

Bebauung soll sich eher an den bestehenden Geschossigkeiten, Trauf- und Firsthöhen der Bestandbebauung im Plangebiet entlang der Asselbachstraße und im Wiesengrund orientieren: Hier soll eine kleinmaßstäbliche II-geschossige Einfamilienhaus-Bebauung mit einer etwas niedrigeren Trauf- und Firsthöhe als im heutigen Blockrandbereich realisiert werden (I Vollgeschoss zzgl. Vollgeschoss im Dachgeschoss).

Südlich des erhaltenswerten Ahornbaums im Bereich des ggf. zukünftigen kleinen Quartiersplatzes, entsteht zur städtebaulichen Betonung eine kleine Hausgruppe mit etwas kleineren Grundstücksgrößen. Es ist davon auszugehen, dass kleinere Grundstücke auf Zielgruppen mit geringerem Budget abzielen als bei größeren Grundstücken.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für die bestehende und geplante Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die bestehende Kita wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund der Lage des Wohngebietes in zentraler Lage im Stadtteil und aufgrund des bestehenden Umfeldes ungeeignet sind und nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist für die heute weitgehend bereits bebauten Blockrandbereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1-WA3 die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die heutigen Blockrandbereiche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA1-WA3 wird eine max. II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die bestehenden Grundstücke im Blockrandbereich sind heute weitgehend bereits mit einer I-bis II-geschossigen Bebauung bebaut: 11 Bestandsgebäude sind I-geschossig (meist mit Satteldach), 8 Bestandsgebäude sind II-geschossig. Hier entstehen durch die festgesetzte II-geschossige Bebauung teilweise noch Nachverdichtungspotentiale in Form von Ersatzbauten oder Aufstockungen. Diese Ausbaupotentiale bestehen teilweise jedoch bereits nach heutigen Planungsrecht (§34 BauGB).

Für die heutigen Innenblockbereiche wird aus folgenden Gründen eine niedrigere zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt:

- zur Begrenzung der Bodenversiegelung
- aufgrund des Flächenbedarfs zur ortsnahen Niederschlagswasser-versickerung auf privaten Flächen
- zur Anpassung an den Klimawandel
- aufgrund der Gefahren durch Starkregenereignisse gemäß Starkregen-gefahrenhinweiskarte NRW
- zur Erhöhung bzw. Beibehaltung eines erhöhten Grünanteils im heutigen Innenblockbereich
- zur besseren nachbarlichen Verträglichkeit von Neubauentwicklungen in bestehenden Innenblockbereichen

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung sind weiterhin die Zahl der Vollgeschosse, die max. Traufhöhen, sowie Gebäude- bzw. Firsthöhen und entsprechend die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt. Die max. Traufhöhen sind insb. festgesetzt, da sie entscheidend sind für die städtebauliche Wahrnehmung vom öffentlichen Raum aus.

Da die Wohnqualität auch von der absoluten Größe der Wohnbaugrundstücke bestimmt wird, sind neben dem relativen Verhältnis noch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt von 350 qm je Einzelhaus und 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser. Eine Ausnahmegesetzgebung über zulässige Unterschreitungen bis 5 % (bzw. 10% für Hausgruppen/Reihenbauten) lässt eine flexible Handhabung zu.

Bei festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbauweise und bei Hausgruppen/Reihenbauten wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt, um das planerische Ziel eines Wohngebietes mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern zu sichern.

Kindergarten/ Kindertagesstätte

Ausgehend von der Größe des Kita-Grundstücks (ca. 3000 qm) und aus Gründen der Flexibilität wird als vertragliches Nutzungsmaß für die Nutzungsart Kindergarten/ Kindertagesstätte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die ausgenutzte Grundflächenzahl (GRZ) des bestehenden Kindergartens am Dornröschenweg beträgt aktuell ca. 0,24.

Damit auch in Zukunft ein kompakterer, flächensparender II-geschossiger Baukörper möglich wäre, wird teilweise im Bereich Ecke Dornröschenweg/Im Wiesengrund die zulässige Geschossigkeit auf max. II Vollgeschosse festgesetzt. Durch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,35 wird sichergestellt, dass das Bauvolumen insgesamt annähernd gleich bleibt. Planerisches Ziel bei einem möglichen zukünftigen II-geschossigen Baukörper ist durch eine höhere Bebauung eine größere Außen-/Freifläche für die Kita zu generieren.

5.2. Bauhöhen

Aus Gründen der Anpassung an die Bestandsbebauung im städtebaulichen Umfeld und aus Gründen der städtebaulichen Wahrnehmung wird in den festgesetzten Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ergänzend zu der im Plan festgesetzten Traufhöhe von max. 7,0 m in Abhängigkeit der Dachform des Gebäudes folgende **First- bzw. Gebäudehöhe** festgesetzt:

- Bei einer Dachform Satteldach (oder andere geneigte Dächer) beträgt die **max. zulässige Firsthöhe 11,6 m**.
- Bei einer Dachform Flachdach (bis max. 5° Dachneigung) beträgt die **max. zulässige Gebäudehöhe 10,0 m**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, im heutigen Blockinnenbereich eine geringfügig niedrigere städtebauliche Dichte zu realisieren, als im heutigen Blockrandbereich und aufgrund der bestehenden Geschossigkeiten, Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung Im Wiesengrund und Asselbachstraße wird in den festgesetzten Wohngebieten WA4, WA5 und WA6 eine II-geschossige Bebauung mit einer niedrigeren Trauf- und Firsthöhe als im heutigen Blockrandbereich festgesetzt. Ziel der Planung ist hier, eine kleinmaßstäbliche II-geschossige Einfamilienhaus-Bebauung (I Vollgeschoss zzgl. Vollgeschoss im Dachgeschoss) zu realisieren.

Für die 1-geschossige Kita Dornröschenweg wird eine Gebäudehöhe von max. **4,2 m** bestandsorientiert festgesetzt und für den 2-geschossigen Bereich max. **7,0 m**.

Da insb. Eckgebäude im städtebauliche Umfeld bereits mehrfach (z.B. Auf dem Lohmerich 18, Freiheitsstraße 21) eine höhere Gebäude- bzw. Traufhöhe als die umgebende Bebauung (nicht-Eckgebäude) haben und da die Eckgebäude im Bestand auch teilweise eine vom im Plangebiet vorherrschenden Satteldach abweichende Dachform (Pulldach, Flachdach) haben, sind die festgesetzten Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Dachformen auch aus dem städtebaulichen Bestand heraus begründet.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Das Plangebiet ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Hierbei sind Überflutungshöhen bis zu 0,26 m dargestellt. Aufgrund dieser Starkregenrisiken sollen die Gebäude mindestens eine Stufe zum Erdgeschoss erhalten, um die Gefahr der Überflutung bei Starkregen auszuschließen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 27 cm oberhalb der Regenrückstauenebene liegen.

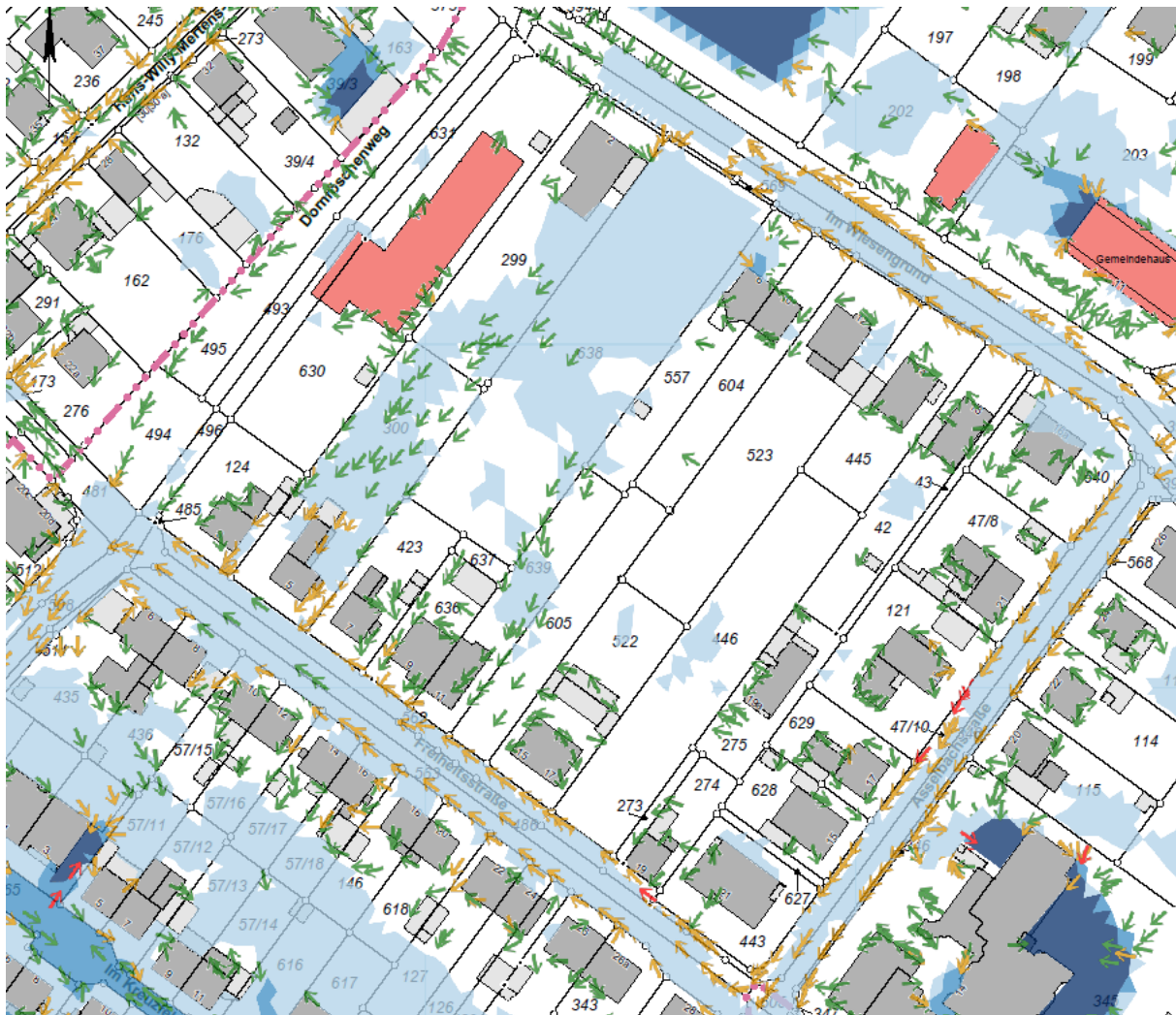
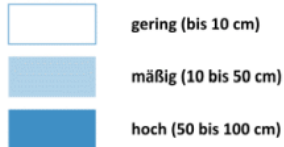


Abb. Starkregenkarte ABT (Geoportal Troisdorf)

Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit



max. Wasserstand



Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf zeigt auf den unbebauten Flächen teilweise mäßige Wasserstände von bis zu 50 cm. Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHS hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser> zu finden.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete im heutigen Blockrandbereich (festgesetzte Wohngebiete WA1, WA2 und WA3) wird gemäß der Bauweise im Bestand im Plangebiet und im städtebaulichen Umfeld die offene Bauweise festgesetzt.

Für die heutigen Innenblockbereiche wird überwiegend eine offene Bauweise mit zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern (festgesetzte Wohngebiete WA4) festgesetzt. Im festgesetzten Wohngebiet WA5, im Bereich südlich des bestehenden Ahornbaums, der Wendenanlage der 1. Bauphase und des zukünftigen kleinen Quartiersplatzes, ist auch eine Hausgruppe bei offener Bauweise möglich. Im hinteren Bereich des Grundstücks Im Wiesengrund 2 (WA6) ist aufgrund der Erschließungssituation eine offene Bauweise als Einzelhaus festgesetzt. Im heutigen Blockinnenbereich soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen (Einzel-, Doppel-, sowie in geringem Umfang auch Reihenhäuser) realisiert werden. Die Dichte im heutigen Blockinnenbereich soll niedriger sein, als im heutigen Blockrandbereich und sich stärker an der Bauweise und der städtebaulichen Dichte des heutigen Bestandes „Im Wiesengrund“/Asselbachstraße orientieren.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der im **WA1 und WA2** festgesetzten überbaubaren Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB festgesetzt, dass **für II-geschossige** Gebäude eine **maximale Bautiefe von 16,0 m** zulässig ist. Die festgesetzte Baugrenze mit einer Tiefe von bis zu 20 m dient lediglich der Flexibilität und ermöglicht Baukörperstellungen, die nicht parallel zur Straße entstehen bzw. berücksichtigt vorhandene Baukörperstellungen. In den Bereichen des WA1 und WA2 mit einer festgesetzten Baugrenze (Baufenster) von 20 m Tiefe darf zusätzlich ein **2,50 m** tiefes und max. 3,80m hohes **I-geschossiges** Gebäudeteil (inkl. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc.)

errichtet werden.

In dieser insg. max. 18,50m tiefen Bauzone (flexibel platzierbar innerhalb der festgesetzten 20m Baugrenze) müssen alle Gebäudeteile (inkl. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, etc.) angeordnet werden. Tiefere I-geschossige Gebäudeteile (z.B. Terrassenüberdachungen) sind möglich, wenn die II-geschossige Gebäudetiefe entsprechend reduziert wird. Bei einem 15m tiefen Gebäude ist z.B. eine 3,5m tiefe Terrassenüberdachungen möglich.

In den festgesetzten Baugebieten WA1, WA2 und WA3 ist eine maximale Bautiefe von insg. 18,50 m für II- und I-geschossige Gebäude/Bauteile vorgesehen, die im Detail in den Teilgebieten unterschiedlich ausgestaltet ist; Aufgrund der Bestandssituation variieren die Festsetzungen insb. in der Abgrenzung der II-geschossigen Zone:

- Entlang der Asselbachstraße ist die II-geschossige Bauzone 17,5m tief, zzgl. einer 1m tiefen I-geschossigen Zone.
- Entlang der Freiheitsstraße ist die II-geschossige Bauzone 16,5m tief, zzgl. einer weitgehend 2m tiefen I-geschossigen Zone. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 5 ist aufgrund der Grundstücksgröße und der Bestandssituation eine tiefere I-geschossige Zone festgesetzt.
- Entlang Im Wiesengrund ist die oben beschriebene flexible Bauzone für eine maximale Bautiefe von insg. 18,50 m für II- und I-geschossige Gebäude/Bauteile vorgesehen.

Zusammen mit den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, insb. der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschossflächenzahl), wird so eine an dem städtebaulichen Ort angepasste Baustruktur ermöglicht, die sowohl dem Bestand als auch der zentralen Lage im Stadtteil Spich angemessen ist.

5.4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um u.a. die Versiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen und Störungen der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden.

Außerhalb dieser Flächen sind einzelne (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei

- der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht,
- eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann,
- wenn die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sowie die für Garagen/Carports/Stellplätze festgesetzten, aber nicht als solche genutzten Flächen (soweit möglich) gärtnerisch angelegt werden und
- die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

Aufgrund der Bestandssituation (teilw. unregelmäßig angeordnete Stellplätze im Bestand vorhanden) und der begrenzten Bautiefe der überbaubaren Fläche im festgesetzten Wohngebiet WA3 sind (einzelne) Carports und Garagen (max. 1 Carport oder Garage je 200 qm Grundstücksfläche) für bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

ausnahmsweise zulässig.

Die Begrenzung auf max. 1 Carport oder Garage je 200 qm Grundstücksfläche geschieht zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Begrenzung der Belastungen (Lärm u.a.) für den Blockinnenbereich.

5.5. Verkehr

5.5.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hans-Willy-Mertens- / Asselbachstraße und weiter über die Bundesstraße B8 (Hauptstraße). Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen sind „Spich“ (No.37, A59) und „Köln-Lind“ (No.36, A59).

Der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über die Bushaltestellen „Spich Seniorenheim“ (Buslinie 507- in Richtung Bahnhof Troisdorf bzw. Gewerbepark Junkersring) in der Asselbachstraße an. Weitere Buslinien sind an der Hauptstraße nutzbar.

Der S-Bahnhof (Haltepunkt) Spich befindet sich in ca. 700-800 m Entfernung vom Plangebiet. Aktuell fahren dort die S12 (Richtung Köln und Horrem bzw. Au/Sieg) und die S19 (Richtung Flughafen(CGN) und Düren bzw. Hennef/Sieg) Die S13 soll ab ca. 2028 nach Bonn fahren.

Das Plangebiet ist über den Dornröschenweg/Magdalena-Wester-Weg sowie die umliegenden Wohn-/Sammelstraßen an das städtische Radwegenetz (u.a. Radweg B8–Hauptstraße) angebunden.

5.5.2. Innere Erschließung

Zur öffentlichen Erschließung des Plangebietes wird eine Planstraße festgesetzt. Mittel- bis langfristig soll eine durchgehende neue Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße entstehen.

Bis zur Fertigstellung einer durchgehenden Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ entsteht in der 1.Bauphase vom „Im Wiesengrund“ her eine Stichstraße mit Wendeanlage, die ausreichend dimensioniert ist für Abfallsammelfahrzeuge.

Die Form des geplanten Wendehammers der 1.Phase berücksichtigt den bestehenden und geschützten Ahornbaum, da es sich hier um einen sehr markanten, identitätsstiftenden Baum handelt. Die Wendemöglichkeit ist trotz der untypischen Form für die Abfallsammelfahrzeuge der RSAG ausreichend dimensioniert. Nach Fertigstellung einer durchgehenden Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ kann im Bereich des Ahornbaums ein kleiner Quartiersplatz entstehen.

Bei der Realisierung der „Planstraße“ in mehreren Bauabschnitten ist zu berücksichtigen, dass die Planstraße in seiner Gesamtheit gleichmäßig die bestehenden Höhenunterschiede zwischen der Freiheitsstraße (Höhe ca. 55,90 m üNN) und Im Wiesengrund (Höhe ca. 56,90 m üNN) überwindet.

5.5.3. Ruhender Verkehr

In den Straßen wird öffentlicher Parkraum in angemessenem Umfang bereitgestellt,

der ca. 25% des notwendigen (privaten) Stellplatzbedarfes entspricht. D. h., dass statistisch für vier Wohneinheiten mind. ein Besucherparkstand im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung steht. Öffentliche Parkplätze sind straßenbegleitend als Längsparker vorgesehen.

Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, um u.a. die Versiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen und Störungen der Wohngartenbereiche auszuschließen.

Private Stellplätze entstehen auf den Grundstücken der freistehenden Einfamilienhäuser und der Doppelhäuser in Form von Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand. Für das Mittelhaus der Hausgruppe im zentralen Teil des Plangebietes ist im großzügigen Vorgartenbereich ein gemeinsamer Carport mit dem westlichen Reihenhendhaus vorgesehen.

Flächen für Garagen sind so dimensioniert, dass eine Störung der Vorgartenzone ausgeschlossen wird, dass eine Haltezone/Aufstellfläche von mind. 5 m vor der Garage entsteht, um Störungen für den Straßenraum auszuschließen und dass unnötige Verschattungen der Hauptgebäude vermieden werden.

Fahrradabstellanlagen entstehen u.a. auf den privaten Grundstücken gemäß der aktuellen Fahrradabstellsatzung der Stadt Troisdorf.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich (Bestandsstraßen und Planstraße) sind ausreichend bemessen, um Bike- und Carsharing-Angebote zu realisieren.

Die Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Ecke Im Wiesengrund/Planstraße (WA1) sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aufgrund der größeren Anzahl an Wohneinheiten, sollen so Freibereiche von Stellplätzen freigehalten werden, eine höhere Wohnqualität sichergestellt und Störungen für Nachbarn vermindert werden.

Das Plangebiet eignet sich zur Reduzierung von Stellplätzen aufgrund der günstigen Lage (vgl. Kap. 5.5.1). Es wird zur Hälfte vom 300 m-Radius zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle angeschnitten und liegt nahezu vollständig im 700 m-Radius um den DB-Haltepunkt Spich). Zukunftsweisende Mobilitätsangebote (qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen und ggf. Carsharing für Mehrfamilienhäuser) können ergänzen.

5.6. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für Bepflanzung

5.6.1. Erhaltung von Bäumen

Die Baumbewertung im Bereich der geplanten Wohngebiete hat im Wesentlichen ergeben, dass sich auf den Grundstücken überwiegend nach Art und Umfang nicht geschützter Baumbestand aus Birken, Fichten, Tannen befindet.

Auf dem Grundstück Im Wiesengrund, Flurstück 638, befindet sich unmittelbar am Zaun zu Im Wiesengrund hin ein nicht erhaltenswerter geschützter Obstbaum. Des Weiteren befindet sich im mittleren Teil des **Flurstücks 638 ein geschützter Ahornbaum**.

Auf dem Grundstück Wiesengrund 14 steht eine geschützte Kiefer. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück in seiner Form nicht verändert wird, also die Kiefer nicht für die Entwicklung des Wohngebietes fallen müsste.

Da der geschützte und erhaltenswerte, markante Ahornbaum auch eine identitätsstiftende Rolle im neuen Wohngebiet einnehmen kann und aus stadtklimatischen Gründen und aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel wird dieser Einzelbaum dauerhaft zu erhalten ist.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB festgesetzt, dass der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbaum (Ahornbaum auf dem heutigen Flurstücks 638) dauerhaft zu erhalten ist und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen ist. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

Bestehende Bäume auf privaten Wohnbau-Grundstücken wurden soweit möglich und mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt. 10 Bestandsbäume auf privaten Wohnbau-Grundstücken, sowie eine Baumgruppe mit 5 Bäumen befinden sich außerhalb der überbaubaren Flächen. Der bestehende Baum auf dem Grundstück Wiesengrund 14 liegt zumindest außerhalb der überbaubaren Flächen von (möglichen) mehrgeschossigen Gebäudeteilen. Ca. 13 Bäume im geplanten Wohngebiet befinden sich (zumindest teilweise) innerhalb der überbaubaren Flächen von (möglichen) mehrgeschossigen Gebäuden oder innerhalb von festgesetzten Ga-Flächen. 2 bestehende Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen.

Die festgesetzten Baugrenzen auf dem Kindergarten-Grundstück berücksichtigen weitgehend den Baumbestand. Insb. auch die festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht ein Erhalt aller bestehenden Bäume im Bereich der Kita und entlang des Dornröschenweges.

Pflanzungen von neuen Straßenbäumen

Im Rahmen der Straßenausbauplanung sollen zur Gestaltung der öffentlichen Räume und aus stadtklimatischen Gründen nach Möglichkeit mind. 2 neue Straßenbäume im Bereich des nördlichen und mittleren Teils der Planstraße im Bereich von öffentlichen Parkplätzen (Parkstände in Längsrichtung) angeordnet werden. Es erfolgt eine intensive Abstimmung mit allen am Straßenausbau beteiligten Ämtern und dem Abwasserbetrieb Troisdorf.

5.6.2. Gestaltung von Freiflächen

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel (u.a. Stadtklima) wird ein hoher Grünanteil im Plangebiet angestrebt. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die zusätzlichen Begrünungen im Blockinnenbereich leisten einen Beitrag zur anvisierten dreifachen Innenentwicklung (bauliche Nachverdichtung, Erhöhung des Grünanteils bzw. der Qualität der Grünstrukturen und Verbesserungen in der Mobilität) und kompensieren wegfallende Grünstrukturen und neue Bodenversiegelungen.

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch zu begrünen. In den festgesetzten Wohngebieten (WA) sind mindestens zwei Drittel der nicht überbaubaren Grundstückflächen (Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen) als Grünflächen anzulegen. Die Versiegelung von nicht überbauten Grundstückflächen ist nur in begründeten Fällen (z.B. Zufahrten,

Fahrradabstellplätze, Zuwegung, etc.) zulässig. Auf den Privatgrundstücken wird die Pflanzung jeweils die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes empfohlen.

5.6.3. Fassadenbegrünung

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der geplanten neuen Erschließungsstraße für den Blockinnenbereich befinden sich im Bereich der beiden Zufahrtsgrundstücke (Im Wiesengrund 6/Flurstück Flurstück 638 und Freiheitsstraße 17a/Flurstück 46), aus Gründen einer sinnvollen und wirtschaftlichen Ausnutzung der restlichen Grundstücksteile an den neuen öffentlichen Zufahrten, festgesetzte Baugrenzen mit einem Abstand von lediglich 1 m zur neuen öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Kompensierung des fehlenden Vorgartens wird, bei einer baulichen Entwicklung mit einem Abstand zwischen dem Gebäude (bzw. der baulichen Anlage) und der Straßenbegrenzungslinie von weniger als 3m, eine Fassadenbegrünung gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB) festgesetzt.

In den festgesetzten Wohngebieten WA4 sind die der Straße zugewandten Fassaden von baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen) **bei einem Abstand der Fassade von weniger als 3 m zur Straßenbegrenzungslinie** mit geeigneten Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

Mindestens sind jedoch 25% der Gesamtfassadenfläche (inkl. z. B. Fenster und Türen) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist eine Pflanze zu verwenden. Der Pflanzabstand der Pflanzen zueinander soll mindestens 1 m betragen. Pro Pflanze ist mindestens 1qm Pflanzfläche vorzusehen. Es werden folgende Pflanzen empfohlen:

Pflanzenname	Mit Kletter- oder Rankhilfe
Waldrebe, <i>Clematis vitalba</i> , <i>Clematis akebioides</i> und andere Wildformen oder Sorten	Ja
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Nein
Kletterrosen, Ramblerrosen (<i>Rosa spec.</i>)	Ja
Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Ja
Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i> , <i>Wisteria frutescens</i>)	Ja
Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	Nein
Wildreben (<i>Vitis vinifera</i> var. <i>silvestris</i>)	Ja
Kletterhortensien (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	Ja

Fassadenbegrünungen könnten in dem Plangebiet insgesamt zu einem identitätsstiftenden Element werden, wenn weitere private Fassadenbegrünungen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

5.6.4. Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind bei Neben- und Hauptanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation **mindestens extensiv** zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat sollen der FLL-Richtlinie (Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in seiner aktuellen Fassung entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind.

Ausnahmsweise ausgenommen von dieser Festsetzung sind ebenfalls Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Nutzung, falls dies technisch im konkreten Fall nachweislich nicht mit einer Dachbegrünung kombinierbar ist.

Flachdächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Vegetation ist flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Auf nicht überbauten Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsschicht bestehend aus einer mind. 50 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht aufzubauen. Das Tiefgaragendachbegrünungssubstrat soll der FLL-Richtlinie in seiner aktuellen Fassung entsprechen

Die Dachbegrünungen begründen sich einerseits durch die bestehenden Starkregenrisiken (Regenwasserrückhaltung), dienen der Anpassung an den Klimawandel (insb. stadtklimatische Verbesserungen), begründen sich aber auch teilweise aus gestalterischen Gründen, wenn die Dachflächen von höheren Gebäudeteilen einsehbar sind.

5.7. Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind u.a. in der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ vorhanden und können an den Innenblock herangeführt werden.

5.7.1. Versickerung von Niederschlagswasser / Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 44 (2) LWG

Für das Plangebiet wurden ein Hydrogeologisches Gutachten (2022) und ein Hydrogeologischer Ergebnisbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser (2023) erstellt (Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn), die für jeweils einen Teilbereich erstellt wurden, jedoch zusammen das gesamte Plangebiet abdecken. Auf dieser Basis wurden Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser getroffen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Das auf den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Ausnahmeregelung gem. § 44 Abs. 4 LWG bleibt hiervon unberührt.

Zulässig sind

- Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers
- Muldenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

Die Durchlässigkeiten im Plangebiet weisen vorwiegend in Abhängigkeit vom Schluffgehalt eine deutliche Varianz um bis zu den Faktor 4 auf. Es sollte daher **für jede Versickerungsanlage eine objektbezogene Prüfung mit Feststellung des kf-Wertes und Dimensionierung der erforderlichen Anlage** durchgeführt werden.

Die durchgeführten Bohrungen stellen gemäß dem hydrogeologischen Gutachten punktförmige Bodenaufschlüsse dar, die Angaben über die Beschaffenheit des Untergrundes an der jeweiligen Untersuchungsstelle geben. Hieraus werden die geologischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Bodenverhältnisse zwischen den Untersuchungspunkten sind daher möglich. Die Erdarbeiten sind deshalb von der Bauleitung zu überwachen und die beim Aushub angetroffenen Böden mit den Angaben des Baugrundgutachtens zu vergleichen.

Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Für eine spätere Wartung einer Muldenversickerung muss eine Zufahrt zur Anlage gewährleistet werden.

Die Bodenschichten im Bereich der Grundstücke Im Wiesengrund 4-6 gelten als gut durchlässig, sodass eine Versickerung von Regenwasser möglich ist. („HYDROGEOLOGISCHES GUTACHTEN ZUR BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER FÜR DAS BAUVORHABEN „*ERRICHTUNG VON EINEM MEHRFAMILIENHAUS MIT TIEFGARAGE UND FÜNF EINFAMILIENHÄUSERN*“ IM WIESENGRUND IN 53842 TROISDORF-SPICH“, GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER, BONN, 2022). Der „HYDROGEOLOGISCHE ERGEBNISBERICHT ZUR BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IM BEREICH NOCH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS SP203“ (GEOTECHNISCHES BÜRO DR. LEISCHNER, BONN, 2023) kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis: Für die überwiegend gering schluffigen Sande dokumentieren die gemäß Kapitel 5 und Anlagen 4.1 bis 4.4 ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit. Im Untersuchungsbereich ist eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gut möglich. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets weisen die Terrassensande mit kf-Werten von $6,14 \cdot 10^{-5}$ (vgl. Bohrung KRB 2) und $9,50 \cdot 10^{-5}$ m/s in Bohrung KRB 1 deutlich höhere Wasserdurchlässigkeiten auf als im südwestlichen Bereich. Dort liegen die kf-Werte mit $1,95 \cdot 10^{-5}$ und $2,30 \cdot 10^{-5}$ m/s etwa um den Faktor 3 bis 4 darunter.

Grundsätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser in dem Untersuchungsbereich möglich. Die Durchlässigkeiten weisen vorwiegend in Abhängigkeit vom Schluffgehalt eine deutliche Varianz um bis zu den Faktor 4 auf. Es sollte daher für jede Versickerungsanlage eine objektbezogene Prüfung mit Feststellung des kf-Wertes und Dimensionierung der erforderlichen Anlage durchgeführt werden.

Einzelheiten zur Versickerung sind den beiden Anlagen der Planbegründung zu entnehmen.

5.7.2. Überflutungsnachweis

Für das Baugebiet wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN EN 752 bzw. DIN 1986-100 durchgeführt. Der Überflutungsnachweis wird im Rahmen der Straßenbau-Entwurfsplanung durchgeführt. Sollte sich hieraus ein unerwarteter Änderungsbedarf z.B. in detaillierten Höhen-Festsetzungen ergeben, würde dies ggf. in einer Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

5.7.3. Abfallsammelplatz

In Abstimmung mit der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG AöR, Siegburg) wird bis zur Fertigstellung einer durchgehenden Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ oder bis zur Fertigstellung einer für Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Wendeanlage, bei einer baulichen Entwicklung der entsprechenden Grundstücke an der/den Sackgasse(n), ein befestigter Abfallsammelplatz gemäß § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB festgesetzt.

Bis zur Fertigstellung einer durchgehenden Erschließung zwischen der Freiheitsstraße und „Im Wiesengrund“ oder bis zur Fertigstellung einer für Abfallsammelfahrzeuge geeigneten Wendeanlage kann der bzw. können die Stichstraßen zum Zweck der regelmäßigen Abfallentsorgung nicht befahren werden, da ein Rückwärtsfahren der 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich ist (siehe geltende Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) und § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung).

Daher ist bei einer baulichen Entwicklung der entsprechenden Grundstücke an der/den Sackgasse(n) ein befestigter Abfallsammelplatz straßennah, d.h. mit direkter Zugänglichkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche, max.5 m von der Fahrbahn (bzw. dem nächstmöglichen Halteplatz des Abfallsammelfahrzeugs) entfernt, auf privaten Flächen anzulegen. Der Abfallsammelplatz ist ausreichend zu dimensionieren, d.h. mind. 1,5 qm je Wohneinheit, (incl. Abstands- und Rangierflächen). Die Details und die Größe des Abfallsammelplatzes ist mit der RSAG AöR abzustimmen und der Nachweis mit dem Bauantrag einzureichen.

5.8. Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen zu Dachformen, Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Angleichung von Doppelhäusern werden getroffen, um ein geordnetes Ortsbild zu erhalten. Die Festsetzungen sollen auch eine Einfügsamkeit der hinzutretenden Bebauung in die vorhandene Baugebietslage sicherstellen.

Festsetzungen zu Gestaltungen bzw. Eingrünungen von Standorten für Abfallbehälter und Abfallsammelplätze werden aus gestalterischen Gründen getroffen, damit diese Objekte im öffentlichen Raum nicht übermäßig in Erscheinung treten.

Festsetzungen zu Befestigung von Wegen und Stellplätzen werden aus gestalterischen Gründen getroffen und begründen sich durch die bestehenden Starkregenrisiken (Regenwasserversickerung) und dienen der Anpassung an den Klimawandel.

Die festgesetzte Dachneigung der Flachdächer von max. 5° orientiert sich an der aktuellen Flachdachrichtlinie (DIN 18531). Die Norm unterscheidet nach Dachneigungsgruppe I (bis 3°) und Dachneigungsgruppe II (3°-5°).

5.9. Nutzung solarer Strahlungsenergie und der Einsatz erneuerbarer Energien

Die Festsetzung von zwingenden Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft. Grundsätzlich können nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) - in seiner jeweils aktuellen Fassung - regelt jedoch auch den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand. Zweck des Gebäudeenergiegesetzes ist u.a. ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§1 GEG).

Das Gebäudeenergiegesetz regelt auch die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs in Form eines Mindestversorgungsanteils am Wärme- und Kälteenergiebedarf bei einem zu errichtenden Gebäude im Falle des Einsatzes des jeweiligen Energieträgers (§34-35 GEG). Der gesetzlich im GEG festgesetzte Mindestversorgungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf liegt u.a. bei Geothermie oder Biomasse höher wie bei solarthermischen Anlagen oder bei Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Außerdem sieht die geplante neue Landesbauordnung NRW für Neubauten eine Solaranlagenpflicht vor. Der bereits vom Kabinett beschlossenen und im Parlament eingebrachte Gesetzentwurf sieht in NRW vor:

- Für Nichtwohngebäude soll in Nordrhein-Westfalen ab Januar 2024 eine Solaranlagenpflicht gelten.
- Für neue Wohngebäude soll in Nordrhein-Westfalen ab Januar 2025 eine Solaranlagenpflicht gelten.
- Bei einer kompletten Erneuerung älterer Dächer soll ab Januar 2026 eine Solaranlagenpflicht gelten.

Aufgrund dieser bestehenden und geplanten gesetzlichen Regelungen und aufgrund der Tatsache, dass sich die Realisierung der Bebauung im Plangebiet wahrscheinlich über einen längeren Zeitraum hinziehen wird (phasenweise Entwicklung), sowie aufgrund der bestehenden Planungszwänge, wurde hier auf eine Festsetzung von zwingenden Vorgaben zur Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan verzichtet.

6. Umweltbelange, Artenschutz

Das Plangebiet weist ein relativ geringes Eingriffsrisiko auf. Eine Aufnahme des Gehölzbestandes > 80 cm stellt sicher, dass der schützenswerte Baumbestand nach Baumschutzsatzung erfasst ist. Sofern geschützt Bäume von der Planung betroffen sind, werden diese ausgeglichen. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Bilanzierung des Eingriffs nicht erforderlich, weil dieser bei Innentwicklungsmaßnahmen bereits als ausgeglichen gilt. Durch Maßnahmen der mehrfachen Innenentwicklung findet ein weiterer Ausgleich im Sinne nachhaltiger Planung statt.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) erarbeitet (siehe Anlage 3). Demnach sind artspezifische Vermeidungs- und

Verminderungsmaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Durch die Beachtung des Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31. September gem. § 39 BNatSch wird ein Verlust von Brutstätten vermieden. Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Vorhabens ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung des Bebauungsplans Sp 203 keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Außer der Straßenlandabtretung sind keine weiteren Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung erforderlich. Für den **1. Erschließungsabschnitt** soll ein **Erschließungsvertrag** und **ggf. ein städtebaulicher Vertrag** mit dem Eigentümer/Investor der Flächen geschlossen werden. Um zeitnah mit der Umsetzung der Planung keine Beitragskosten für neu erschlossene Drittgrundstücke zu erzeugen, übernimmt der Bauträger im 1. Erschließungsabschnitt die Kosten für den Grundausbau und überträgt die Straße in diesem Zustand kostenfrei auf die Stadt. Somit werden erst nach Abschluss aller absehbaren Baumaßnahmen nur Kosten für den Endausbau in einigen Jahren anfallen, für die die Stadt eine Beitragserhebung bei allen neu erschlossenen Grundstücken durchführt.

8. Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten und anteilige Kosten für die Erschließung nach der Erschließungsbeitragssatzung. Die Kosten reduzieren sich durch die verabredete Übernahme der Kosten für den Grundausbau durch den Bauträger.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebiet ca. 2,4 ha

Wohngebiet (WA)	ca. 19.846 m ²
Davon WA1-WA3	ca. 12.823 m ²
Davon WA4-WA6	ca. 7.023 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)	ca. 3.011 m ²
Verkehrsflächen	ca. 1.262 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 53 m ²

Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE)

Im heutigen Blockrandbereich (Bestand):

Ca. 86 % der bestehenden Grundstücke im Blockrandbereich sind heute bereits mit einer I-bis II-geschossigen Bebauung bebaut. 11 Bestandsgebäude sind I-geschossig (meist mit Satteldach), 8 Bestandsgebäude sind II-geschossig. Hier entstehen teilweise noch Nachverdichtungspotentiale in Form von Ersatzbauten oder

Aufstockungen. Diese Ausbaupotentiale bestehen teilweise bereits nach heutigen Planungsrecht (§34 BauGB).

3 Grundstücke im heutigen Blockrandbereich sind Baulücken.

Im neu erschlossenen Blockinnenbereich:

1.Phase:

Als Einzelhaus	ca. 1 WE
Als Doppelhaus	ca. 4 WE
Als Hausgruppe	ca. 3 WE
Insg. (Blockinnenbereich) 1.Phase	ca. 8 WE

2. und 3. Phase:

Als Einzel-/Doppelhaus	bis zu ca. 9-10 WE
Insgesamt (Blockinnenbereich) =	<u>ca. 17-18 WE</u>

10. Anlagen

- „Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser für das Bauvorhaben *„Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und fünf Einfamilienhäusern“* Im Wiesengrund in 53842 Troisdorf-Spich“, Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn, Dezember 2022 (**Anlage 1**)
- „Hydrogeologischer Ergebnisbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser im Bereich noch unbebauter Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sp203 in 53842 Troisdorf-Spich“, Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn, Juni 2023 (**Anlage 2**)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan Sp203 (**Anlage 3**)

Im Auftrag

Thomas Schirmmacher
Co-Dezernent