

An alle  
Mitglieder des

**Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz**

nachrichtlich  
an alle Stadtverordneten

**Nachtrag zur**

**Einladung zur Sitzung des**

**NR. 2023/2**

**Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz**

Sitzungstermin **Donnerstag, 16.03.2023, 18:00 Uhr**  
Sitzungsort **Sitzungssaal A, EG  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf**

**Mit der Bitte um Berücksichtigung folgender Nachträge für die Tagesordnung:**

**I. Öffentlicher Teil**

- 5      Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-  
Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und **2022/0624**  
Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße,  
Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des  
Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines  
Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2)  
BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Im Auftrag

Sara Sanna  
Schriftführung

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: Dez.II/61-MS

Datum: 08.03.2023

**Vorlage, DS-Nr. 2022/0624**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

**Betreff:** Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – 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 hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 170, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße 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 geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) 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: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind positiv negativ x neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
x Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

 ja    x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

**Sachdarstellung:**

Verfahrensstand:

Am 25.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans K170 gefasst.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war ein Abrissantrag des ehemaligen Pfarrheims in der Reichensteinstraße 62. Der Bebauungsplan K170 setzt für den Bereich auf Grundlage des Denkmalpflegeplans einen Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) fest mit dem ehemaligen Pfarrheim als erhaltenswertes Gebäude fest. Baulinien und Baugrenzen sind auf das Gebäude zugeschnitten.

Die katholische Kirchengemeinde findet für das sanierungsbedürftige ehemalige Pfarrheim keine Verwendung mehr. Ein Investor soll, nach Vorstellung der Kirchengemeinde, auf dem Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts ein neues Wohnhaus realisieren, wo sie dann eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung für zunächst 5 Jahre für Gemeindezwecke (Seniorentreffen, Messdienergruppen, etc.) anmieten wollen. Das Pfarrheim wurde bereits abgebrochen. Voraussetzung für den Abbruch war jedoch, den Bebauungsplan zugunsten von Wohnnutzung zu ändern, was hiermit geschieht.

Das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde stößt bis zur Brucknerstraße durch. Diese klassische Baulücke in der Brucknerstraße soll ebenfalls durch Planung des Investors mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ist auch schon gem. des noch aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans K 170 möglich. Hier soll lediglich ein Verschwenken der seitlichen Grundstücksgrenzen mittels Anpassung der straßenseitigen Baugrenze ausgeglichen werden. Denn durch das Verschwenken der seitlichen Grundstücksgrenzen stehen die Baugrenzen nicht mehr orthogonal zueinander,

sodass das Grundstück nicht optimal bebaut werden kann. Dieser bestehende Nachteil gegenüber den angrenzenden Grundstücken soll so ausgeglichen werden.

Am 13.01.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz mit vier Vorentwurfsvarianten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beschlossen. Vorzugsvariante ist die Variante mit gemeinsamer Tiefgarage und die Bauausführung eines Satteldaches in der Reichensteinstraße.



Abbildung 1: Vorentwurfsvarianten der 1. Änderung des K 170 aus der frühzeitigen Beteiligung

Während der Beteiligungsfrist (14.02.-25.03.2022) gingen diverse Anregungen und Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein sowie von Anwohner\*innen aus dem Umfeld des Plangebiets. Eine Stellungnahme enthielt eine Unterschriftenliste mit 120 Unterzeichner\*innen mit Wohnsitz im näheren Umfeld der Planung, aus weiteren Bereichen Kriegsdorfs und vereinzelt aus dem übrigen Stadtgebiet.

Eine Stellungnahme ist nach Fristende (07.06.2022) der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Sie beinhaltet ein Anwaltsschreiben eines privaten Einwenders und deckt sich im Wesentlichen inhaltlich mit der privaten Stellungnahme mit der angehängten Unterschriftenliste. Sie wurde trotz Verspätung in den Abwägungsprozess eingestellt.

Die Ver- und Entsorgungsträger haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH weisen darauf hin, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsleitungen für die Stadtwerke auszuweisen. Da es sich bei der ersten Änderung baulich lediglich um die eine planungsrechtliche Anpassung bestehender klassischer Baulücken in einem bestehenden Siedlungsgebiet handelt, sind die

beiden Grundstücke, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, bereits erschlossen. Eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist demnach nicht notwendig.

Der Fachbereich 01.3 des Rhein-Sieg-Kreises hat einige Anmerkungen bzgl. des Artenschutzes gemacht. Den Anmerkungen wurde gefolgt. Nun liegt dem Entwurf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Änderungsbereich des K 170, 1.Änderung als Anlage der Begründung vor. Die Hinweise zum Vogelschlag an Gebäuden sowie Lichtemissionen sind in die textlichen Festsetzungen des Entwurfs mit aufgenommen worden.

Ebenso wurden die Hinweise zur Wasserschutzzone IIIB Zündorf in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Dem Rat, den Entwurf des Bebauungsplans an das Starkregenrisiko in dem Bereich anzupassen, wird insoweit gefolgt, dass auf das Starkregenrisiko und die Sorgspflicht gem. Wasserhaushaltsgesetz in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird. Auch gibt es noch einen Verweis auf die Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf, die praktische Tipps zur Vorsorge im Bestand anbietet. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Baulücken verbleiben, sodass die Anpassung keine Wirkung hätte. Das Geländeniveau der bestehenden Baulücke in der Brucknerstraße liegt ca. 85 cm tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Da das Gebäude ohnehin über der Rückstauenebene des Straßenniveaus liegen muss, ist eine entsprechende Geländeaufschüttung geplant. OKFFB ist nochmal 6 cm über Straßenniveau geplant, sodass das OKFF EG insgesamt 91 cm über vorhandenem Gelände liegen wird. Im Falle von Starkregen, bei dem eine Überflutungshöhe bis zu 40 cm auf dem heutigen Grundstücksniveau erwartet wird, ist das geplante Gebäude mit 91 cm über dem heutigen Gelände sicher. Die Problematik kann also auf Ebene des Bauantrages gelöst werden. Jedoch wird allgemein auf das Starkregenrisiko im Geltungsbereich der 1.Änderung des K170 hingewiesen.

Der RSK empfiehlt ferner Maßnahmen zum Klimaschutz in den Entwurf aufzunehmen. Der Empfehlung wurde gefolgt. So gibt es nun Festsetzungen zur Vermeidung sog. Schottergärten ebenso wie für extensive Begrünung flacher und flach geneigter Dächer. Im Rahmen der Tiefgaragenplanung muss diese (ebenfalls textlich festgesetzt) mit mind. 60 cm Substratüberdeckung für mögliche Gehölzpflanzungen ausgeführt werden, damit der Eingriff in den Boden weitest gehend kompensiert werden kann. Diese drei Maßnahmen sorgen alle für ein günstiges Mikroklima durch die Speicherung und Verdunstung des Niederschlags und sorgen für den Erhalt der Artenvielfalt.

Der Anregung des RSK, Gehölz und Bäume im Bebauungsplanentwurf festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Da es sich um ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet handelt, werden keine verbindlichen Festsetzungen für neue Bäume oder Gehölzpflanzungen getroffen. In Troisdorf gibt es die Baumschutzsatzung, die dafür sorgt, dass es entsprechende Ersatzpflanzungen im Zuge von Baumfällung auf einem Grundstück geben muss.

So unterlagen die auf dem Grundstück der Änderung befindliche Bäume z.T. der städtischen Baumschutzsatzung. Bis auf die Linde an der Reichensteinstraße sind bereits alle Bäume auf dem Grundstück gefällt worden und müssen durch Neupflanzungen gem. Baumschutzsatzung ersetzt werden. Laut Amt 60 sind dies 7 Laubbäume mit STU mind. 14-16 cm für die gefällten Bäume im Bereich des Neubaus in der Brucknerstraße. Im Bereich der Reichensteinstraße ist zudem ein erhaltenswerter mehrstämmiger Walnussbaum gefällt worden. Entsprechende

Ersatzpflanzungen sind hier auf dem Grundstück zu leisten. Dies entspricht auch der verwaltungsinternen Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Klimaschutz.

Der Anregung erneuerbare Energien im Bauleitplanentwurf zu berücksichtigen wird dahingehend gefolgt, dass zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden müssen, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Dazu gibt es eine entsprechende Festsetzung. Grundsätzlich werden erneuerbare Energieanlagen seit der BauO 2018 erleichtert zugelassen. Im Bebauungsplan sind sie i.d.R. als Nebenanlagen ohne weitere besondere Festsetzungen zulässig. Da es sich um ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet handelt, sollte dem Sinne der Gleichbehandlung Rechnung getragen werden. Die Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien obliegt der Entscheidung des Bundesgesetzgebers. Im Sinne der aktuellen Energiepolitik kann man davon ausgehen, dass Neubauprojekte ohnehin ohne fossile Energieträger geplant werden.

Die Bedenken der Anwohner\*innen beziehen sich primär auf die Themen mangelndes Einfügen der Baukörper in die bestehende Siedlung, mögliche Verschattung bestehender PV Anlagen auf angrenzenden Nachbargrundstücken und Einschränkungen der Privatsphäre durch die Neubauten, sowie Bedenken wegen des allgemeinen Parkdrucks (Verkehrsbelastung, Immissionen) im Plangebiet.

Auf die Einwendungen ist im Bebauungsplanentwurf wie folgt eingegangen worden:

- Im Gegensatz zu den Vorentwurfsvarianten, wo die Baukörper sehr tief auf den Grundstücken stehen und dadurch die bestehende Baugrenze in der Brucknerstraße rückwärtig stark überschreiten, wird im Entwurf der Einwand berücksichtigt. Das geplante Gebäude in der Brucknerstraße rutscht so weit Richtung Straße, dass die rückwärtige bestehende Baugrenze des K 170 weder mit dem Baukörper noch mit den Balkonen überschritten wird. Durch den Schrägverlauf der Baugrenzen auf dem Grundstück gibt es straßenseitig punktuelle Baugrenzüberschreitungen des 15 m tiefen Baufensters. Dies ist ein Nachteil gegenüber den nachbarlichen Grundstücken, wo die Baugrenze jeweils orthogonal zu den seitlichen Nachbargrenzen verläuft und die Grundstücke so optimaler bebaut werden konnten. Dieser Nachteil wird jedoch im Entwurf durch Anpassung der vorderen Baugrenze kompensiert. In der Reichensteinstraße 62 wird die vordere Baugrenze der angrenzenden Grundstücke aufgegriffen und verlängert. Die Bautiefe beträgt hier 16,50 m und wird ebenfalls auf die angrenzenden Grundstücke verlängert. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche liegen die Balkone straßenseitig mit Südwestausrichtung. Im Gegensatz zum ursprünglichen Baufenster reduziert sich die Gebäudetiefe von 20 m um 3,50 m auf 16,50 m.
- Der Forderung die Grenzabstände zu vergrößern, damit die nachbarliche Privatsphäre bzw. die bestehende PV Anlage möglicherweise weniger verschattet wird, kann nicht gefolgt werden. Dem Grundstückseigentümer, also der Kirche, entstünden dadurch Nachteile, die nach heutigem Planungsrecht nicht gegeben wären. Sodann wäre die Stadt Troisdorf als Plangeber dem Grundstückseigentümer schadensersatzpflichtig gegenüber.
- Gleiches gilt für die Geschossigkeit. Die privaten Einwender fordern, dass auf den Grundstücken max. II Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss oder I Vollgeschoss mit Staffelgeschoss möglich sein soll. Jedoch ist auch nach den Festsetzungen des K 170 heute schon eine 2 ½ geschossige Bebauung auf dem Grundstück möglich. Die Verwaltung ist ebenfalls an einer maßvollen und

städtebaulich guten Einfügung des Neubaus interessiert. Der geforderten Reduzierung der Geschosse wird zwar nicht gefolgt, aber im Entwurf der 1.Änderung wird sich bei der Begriffsdefinition der Vollgeschossigkeit weiterhin auf die Fassung der BauO NRW vom 20.05.2014 bezogen. So wird sichergestellt, dass die neuen Wohngebäude der Bestandsbebauung gegenüber gleichgestellt sind und nicht auf Basis der aktuellen BauO abweichend unkontrolliert in die Höhe wachsen können.

- Die Anmerkung, nur Einfamilienhäuser zuzulassen widerspricht nicht nur den heutigen Festsetzungen des K 170, sondern auch den allgemeinen Zielen der Stadt Troisdorf sowie Bundesrepublik, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der Allgemeinheit wird hier an den geplanten Mehrfamilienhäusern festgehalten.
- Die Bedenken wegen des allgemeinen Parkdrucks werden verwaltungsseitig nicht geteilt. Durch die geplante Tiefgarage mit insgesamt 16 Pkw Stellplätzen sind mehr als ausreichend Stellplätze für die beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Wohneinheiten und der Einheit für die Gemeindennutzung vorhanden. Parksuchverkehr von Besuchern wird durch die Planänderung nicht erhöht. Die Erschließung wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt über die Reichensteinstraße gebündelt. Alle bisher vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten.
- Auch der befürchtete Lärm der zusätzlichen Pkw ist als nicht wesentlich einzustufen, da er nur punktuell entsteht.
- Es wird der Einwand vorgebracht, dass durch die geplante Tiefgarage der heute begrünte und unversiegelte Blockinnenbereich eine Verschlechterung in Sachen Bodenschutz, Baum-, Grünflächen- und Artenschutz erfährt. Der Eingriff in den Boden durch Versiegelung der Fläche ist unbestritten. Durch Aufbringen einer mind. 60 cm dicken Substratschicht soll dieser Eingriff ein Stück weit kompensiert werden. Diese dicke Substratschicht inklusive Drain- und Filterschicht ermöglicht es nicht nur Rasenfläche auf das Tiefgaragendach zu bringen, sondern auch Gehölze zu pflanzen, die dem Mikroklima durch Verschattung gut tun und gleichzeitig Lebensraum für Tiere bieten.

Die Bäume und Gehölze, die auf dem Grundstück gestanden haben, wurden bereits beinahe sämtlich entfernt. Einige von ihnen unterliegen der Troisdorfer Baumschutzsatzung, nach der sie durch entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt werden müssen. Das Amt für Umwelt und Klimaschutz ist bereits darüber im Bilde.

Die Tiefgarage überdeckt nicht den gesamten Innenblockbereich. Die notwendigen Abstände zu den nachbarlichen Grundstücken werden eingehalten. Die intensive Begrünung der Tiefgarage sorgt dafür, dass anfallendes Regenwasser zunächst gespeichert wird, Zeit hat wieder zu verdunsten und dann langsam abgeführt werden kann. Flächensparendes Bauen wird in der Regel bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern erreicht. Bei den geforderten Einfamilienhäusern an der Stelle ist dies indes nicht der Fall. Durch die Tiefgarage bleiben die Vorgärten der Mehrfamilienhäuser unversiegelt.

Die GRZ II der geplanten Mehrfamilienhäuser inkl. Tiefgarage und Zuwegungen liegt bei 0,71. Regulär wären 0,6 zulässig. Um dem Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl beim Einsatz von Tiefgaragen auf einem Grundstück mit 0,8 gem. §19 (4) BauNVO gedeckelt.

Ein privater Einwender gibt lediglich zur Kenntnis, dass er ebenfalls die Vorzugsvariante (MFH in der Reichensteinstraße mit SD, MFH in der Brucknerstraße mit FD und gemeinsamer TG) favorisiert.

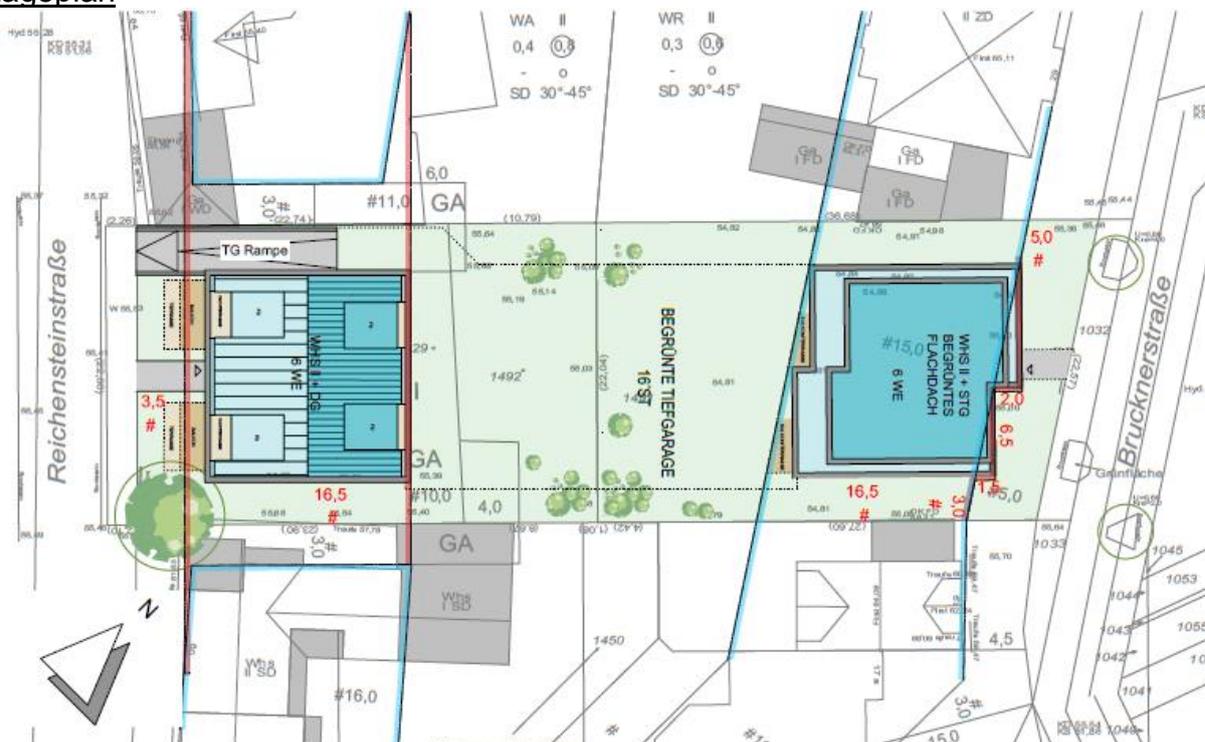
Verwaltungsinterne Stellungnahmen kam neben der zuvor erwähnten Stellungnahme vom Amt für Umwelt und Klimaschutz (Amt 60) zum Thema Baumschutz vom Amt für Soziales, Wohnen und Integration (Amt 50). Amt 50 favorisiert aus der frühzeitigen Beteiligung die Variante mit den meisten Wohneinheiten, um dem dringenden Wohnbedarf mittel- bis langfristig entgegenwirken zu können. Dem Anspruch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, will die Verwaltung unter Berücksichtigung und Abwägung anderer Belange wie dem Klima- oder Boden- oder Artenschutz gerecht werden.

Nachfolgend zu sehen, ist die überarbeitete Vorentwurfsvariante 4 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Dieser Vorentwurf wird nun in den Bebauungsplanentwurf K 170, 1.Änderung überführt.

### Straßenansicht Brucknerstraße



### Lageplan



### Straßenansicht Reichensteinstraße



### **Klima-Check:**

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz sind zunächst aufgrund des hohen Versiegelungsgrads durch die Tiefgarage negativ zu beurteilen. Durch die Neuplanung der beiden Mehrfamilienhäuser entstehen keine höheren Eingriffe in den Boden als es die aktuelle Bebauungsplan K 170 zulässt, die Auswirkung bleibt also neutral. Die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Versiegelung (intensive Begrünung der Tiefgarage mit einer mindestens 60 cm dicken Substratschicht und Pflanzung von Gehölzen sowie einer extensiven Begrünung des Flachdachs des geplanten Mehrfamilienhauses in der Brucknerstraße) liefern Hitzeschutz im bebauten Bereich und wirken positiv. Die gefälltten Bäume auf dem Grundstück werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück kompensiert und somit neutralisiert. Negativ wird auch der steigende Strom- und Heizenergieverbrauch bewertet. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung auf dem Grundstück ist der Bedarf für Strom und Heizenergie bei einer höheren Anzahl an Wohneinheiten sicherlich höher. Im Gegensatz zu vorher kann man bei einer Neuplanung allerdings vom Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung und für den Heizbedarf ausgehen, auch wenn diese nicht explizit im Entwurf festgesetzt werden.

In Summe überwiegen die neutral bewerteten oder neutralisierenden Auswirkungen in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

# Stadt Troisdorf

Der Bürgermeister

Auszug aus dem Geoinformationssystem

Gemarkung :

Flur :

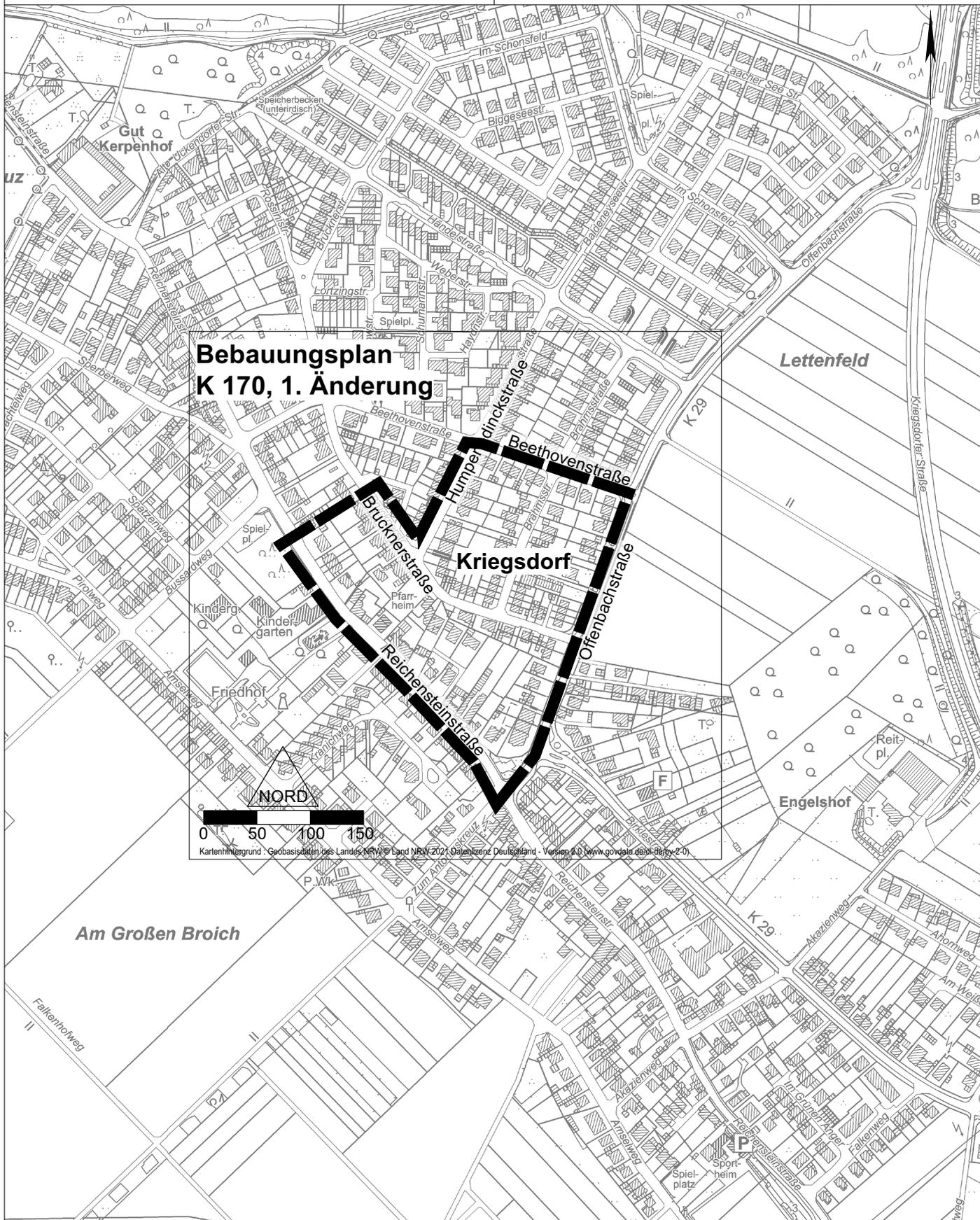
Flurstück :

ALKIS-Stand : 01/2021



Troisdorf, 22.11.2021

Maßstab 1:5000



**Bebauungsplan  
K 170, 1. Änderung**

**Kriegsdorf**



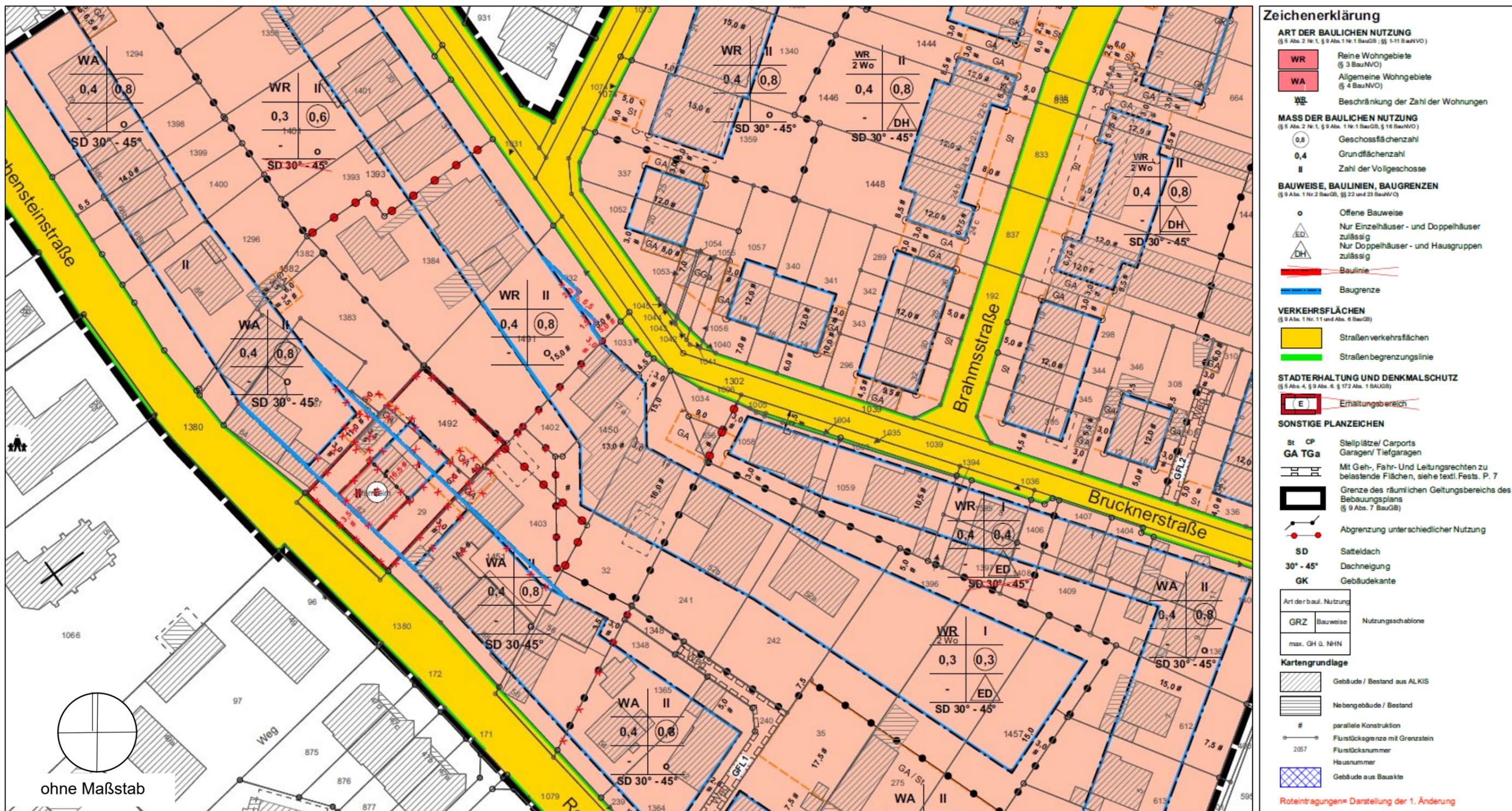
Kartenhintergrund: Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2021, Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen.

Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung.

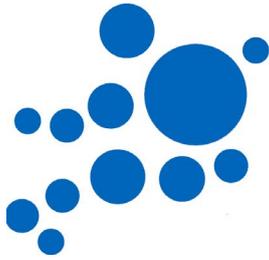
# Bebauungsplan K 170, 1.Änderung

Stadtteil Troisdorf – Kriegsdorf Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinkstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)



Entwurf – Änderungsbereich

Bearbeitungsstand 07.03.2023



# STADT TROISDORF Der Bürgermeister

## Städtebauliche Begründung

### **Bebauungsplan K 170, 1. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

**Innenentwicklung für den Wohnungsbau und Sicherung von Verkehrsflächen**

**Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus**

Entwurf, Stand: 02.03.2023

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **Bebauungsplan K 170, 1. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und  
Brucknerstraße 41, Brucknerstraße,  
Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

Die Änderungen/Ergänzungen der 1. Änderung sind rot markiert.

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

#### **1 Plangebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes K 170, 1. Änderung liegt im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf und nimmt einen rd. 4,7 ha großen, überwiegend bebauten Bereich im Dreieck zwischen Reichensteinstraße und Offenbachstraße ein. Im Geltungsbereich liegen Teilabschnitte der vorgenannten Straßen sowie der Brucknerstraße, der Humperdinckstraße und der Beethovenstraße. Vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Brahmsstraße, die durch das von der Offenbachstraße bis über die Brahmsstraße hinausreichende, fast 120 m lange Grundstück eines Resthofes unterbrochen ist. Auf einer von der Humperdinckstraße erschlossenen ehemaligen Teilfläche des Hofes wurde im Jahre 2001 eine größere Mehrfamilienwohnanlage errichtet. Die übrige Bebauung im Bereich der Brucknerstraße stammt größtenteils aus den 1980er Jahren, an der Offenbachstraße und Beethovenstraße sind Ein- und Mehrfamilienhäuser schon in den Nachkriegsjahren errichtet worden. Abgesehen von den alten, weitgehend auch umgenutzten Hofstellen in der Reichensteinstraße sind im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude realisiert, überwiegend als Einfamilienhäuser. Die Geschossigkeit liegt zwischen ein und zwei Vollgeschossen.

Die Reichensteinstraße bildet den alten Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes. Der Denkmalpflegeplan konstatiert hier eine verhältnismäßig große Dichte an erhaltenswerter und denkmalwürdiger Bebauung, bei der auch die landwirtschaftliche Baustruktur mit Haus-Hof-Bauweise und geschlossener Straßenfront teilweise noch erhalten ist. Es wird vorgeschlagen, die Erscheinung des noch historisch geprägten Ortsbereiches durch entsprechende planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu bewahren. Im Plangebiet ist der Abschnitt Reichensteinstraße 42 – 50 ein relevanter Straßenabschnitt in diesem Sinne, der das Zusammenwachsen von Groß- und Kleinkriegsdorf im 19. Jahrhundert dokumentiert. Die Objekte Reichensteinstraße 42, 48 und 50 sind als Zeitzeugen aus dieser Zeit eingestuft. Bei den Grundstücken Reichensteinstraße 44 – 50 hat sich hinter den Haus- und Hofanlagen noch eine deutlich größere Landzulage erhalten. Die Grenzlängen der Grundstückstiefen liegen hier zwischen 78 m und 97 m, während im übrigen Plangebiet die Grundstückstiefen nicht mehr als ca. 40 m erreichen.

Das Pfarrhaus der St. Antonius-Kirchengemeinde aus den 1920er Jahren (Reichensteinstraße 62) ist im Denkmalpflegeplan **bisher** als erhaltens- bis denkmalwürdig bewertet worden. Es steht im räumlichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Kirche, die zusammen mit dem Friedhof und dem benachbarten alten Schulgebäude seit 1908 das religiöse und kulturelle Zentrum Kriegsdorfs bildet.

Im Denkmalpflegeplan wird auch darauf hingewiesen, dass die Wegekreuzung Offenbachstraße / Reichensteinstraße bis in die Anfänge der Ortsgeschichte zurückreicht; mit der Empfehlung, hier den vorhandenen öffentlichen Grünbereich zu erhalten und auf den besonderen geschichtlichen Hintergrund des Kreuzungspunktes hinzuweisen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den seit dem 17.07.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan K 74, Blatt 1, 1. Änderung, im Südwesten an den seit dem 22.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 1. Änderung. Dieser Plan wird von dem neuen Bebauungsplan K 170 im Bereich der Verkehrsfläche der Reichensteinstraße überdeckt, die im aufzustellenden Bebauungsplan teilweise im Detail neu abgegrenzt wird.

## **2 Bisherige planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

### **2.2 Bebauungsplan**

Für das Plangebiet existiert der seit dem 18.03.2017 rechtskräftige Bebauungsplan K 170.

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

### **3.1 Anlass der Planung**

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 170 bildet der Abrissantrag der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes für das ehemalige Pfarrheim in der Reichensteinstraße 62. Für das Grundstück mit dem Pfarrheim setzt der Bebauungsplan K 170 einen Erhaltungsbereich fest. Nach erneuter Beurteilung durch die Untere Denkmalbehörde unter neuer Leitung wird in Abstimmung mit dem Landesverband Rheinland für Denkmalpflege das aus dem Denkmalpflegeplan abgeleitete Erhaltungsziel gem. § 171 BauGB nicht mehr unterstützt, sodass die fachliche Rechtfertigung der Festsetzung fehlt. Voraussetzung für einen positiven Abbruchbescheid ist jedoch auch die Aufhebung der Erhaltungsfestsetzung durch eine Änderung des Bebauungsplanes, sodass hier die planungsrechtlichen Grundlagen für einen beabsichtigten Wohnungsneubau geschaffen werden.

Anlass der Planung für die Aufstellung des Bebauungsplans K 170 war die Aufhebung des Bebauungsplanes K 74, Blatt 1 und der im Aufstellungsbeschluss von 2002 zeitgleich artikulierte stadtentwicklungspolitische Wille, die Vollendung der Bebauung im Plangebiet zu steuern. Soweit sich die Bautätigkeit der letzten Jahre im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern bewegte, bestand kein Anlass, nach § 34 BauGB zulässige, einfügsame Bauvorhaben bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes K 170 zurückzustellen. Nunmehr liegt für das Hofgrundstück im Bereich Offenbachstraße / Brahmsstraße eine konkrete Bauanfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses

vor, dessen Einfügsamkeit in die Bestandsbebauung über den Bebauungsplan gesteuert werden soll.

Vor dem Hintergrund des aktuellen dringenden Wohnbedarfs und dem auch mittel- bis langfristig bestehenden Wohnungsfehlbedarfs aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Flächen gewinnt die Innenentwicklung noch mehr als bisher an Bedeutung. Während die Innenentwicklung bisher primär vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich zur Schonung des Freiraums Vorrang hatte, wird auf Grundlage des inzwischen vorliegenden kommunalen Entwicklungskonzeptes „Handlungskonzept Wohnen 2025“ und des laufenden Wohnbauflächenmonitorings deutlich, dass ohne eine effektive Innenentwicklung mit stärkerer Nachverdichtung der Wohnbedarf der Region für Troisdorf in erheblichem Umfang nicht mehr gedeckt werden kann.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus Bauanfragen für das Hinterland der über tiefen Grundstücke Reichensteinstraße 44 – 50. Im Jahre 2007 hatte der Stadtentwicklungsausschuss eine rückwärtige Bebauung auf diesen Grundstücken nicht grundsätzlich verworfen. Die Veranstaltung zur Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 18.04.2007 bestätigte die Einschätzung, dass ein Anschluss an die bestehende private Erschließungsanlage für die Erreichbarkeit der bereits vorhandenen Hinterlandbebauung Reichensteinstraße 52a und 52b aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Option für eine Erschließung des restlichen Hinterlandes darstellt. Es wurde klargestellt, dass für eine privatnützige Baulanderschließung ein Zugriff auf Flächen Dritter gesetzlich nicht erzwungen werden kann. Somit verbleibt hier aufgrund der aufgezeigten Rahmenbedingungen nur die Möglichkeit, ausnahmsweise Einzelzufahrten zur Erschließung des Hinterlandes zu dulden, um das nicht ganz unerhebliche Wohnbauflächenpotenzial von rd. 2.000 qm zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs zu nutzen. Dazu sind Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich, um die Zugänglichkeit zu schaffen. Aufgrund eines Eigentumswechsels wird nun seitens eines Investors die Mitwirkungsbereitschaft bei einer Neukonzeption auf dem Grundstück Reichensteinstraße 44 angeboten, für die auch städtebauliche Eckpunkte einer Ersatzbebauung in erster Reihe an der Reichensteinstraße festzulegen sind.

In der Reichensteinstraße sind teilweise private Flächen als Straßenland ausgebaut. Umgekehrt werden Flächen, die als Straßenland von der Stadt erworben worden sind, teilweise privat genutzt. Das Straßenland ist derzeit an drei Stellen aufgrund fehlenden Grunderwerbs verengt. Die bisherige Abgrenzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan K 108, Blatt 1, 1. Änderung reicht im Bereich der Grundstücke Reichensteinstraße 42 – 50 an die vorhandene, schräg zum Straßenverlauf stehende Altbebauung heran. Für den Fall des Abgangs dieser Gebäude mit anschließender Neubebauung ist dies keine geeignete Abgrenzung. Daher besteht Anlass für die Bestimmung einer parallelen Straßenbegrenzungslinie, um mit dieser zweckmäßigen, hinter der bisherigen Verkehrsflächenausweisung zurückbleibenden Abgrenzung ggf. auch im Wege des Vorkaufsrechtes die erforderlichen privaten Arrondierungsflächen für das Straßenland zu erwerben.

### 3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnbedarfs die Wohnbauflächenpotenziale im Plangebiet angesichts der konkreten Investitionsbereitschaft von Grundstückseigentümern zu aktivieren. Die Planung ist Teil einer langfristigen stetigen Wachstumsentwicklung des Stadtteils Kriegsdorf. Die steigende Einwohnerzahl wird auf Dauer der Ortsmitte noch mehr Gewicht und Zentralität verleihen, die eine höhere Einwohnerdichte als in den Randbereichen des Stadtteils rechtfertigt.

Einer Erhaltung der überkommen dörflichen Strukturen in der Reichensteinstraße wird gegenüber einer Erneuerung der Bebauung kein Vorrang eingeräumt, da sich die dörflichen Strukturen in den beiden Siedlungskernen von Groß- und Kleinkriegsdorf durch die zu erhaltenden Baudenkmale noch deutlich ablesen lassen und der mittlere Abschnitt der Reichensteinstraße insofern in Kriegsdorf kein Alleinstellungsmerkmal aufweist. Deshalb sollen gewisse planungsrechtliche Spielräume für eine Erneuerung in Form von angemessenen Bautiefen und Bauhöhen eröffnet werden, dass neben der Bestandserhaltung auch Abriss und Neubau eine Option erhalten. Die Altbebauung genießt in den Abschnitten der Reichensteinstraße, wo die Bebauung künftig mehr Abstand zur Straße halten soll, Bestandsschutz, der sich in der Grundstücksausnutzung durchaus als Vorteil für die Erhaltung auswirkt. Bei einer Neubebauung wäre hingegen eine Nachzeichnung alter Baufluchten durch neue Gebäude kaum mehr verständlich und rechtfertigt das Zurückweichen einer Neubebauung. Letztlich ist die Frage Abriss oder Erhaltung von den Eigentümern der Grundstücke mit alter Bausubstanz in eigener Verantwortung zu entscheiden, da die vorhandene historische Bebauung aus dem 19. Jahrhundert von ihrer authentischen Qualität und ihrem Umfang eine zwingende Erhaltungsvorgabe nicht rechtfertigt.

Das bisher als besonders erhaltenswürdig eingestufte Pfarrhaus Reichensteinstraße 62 aus den 20er Jahren findet durch den Eigentümer, die katholische Kirche, in heutiger Form keine Verwendung mehr. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und der Kirchenvorstand der Kirchengemeinde St. Johannes favorisiert einen Wohnungsneubau im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags mit einem Investor. Auf dem bis zur Brucknerstraße durchlaufenden kirchlichen Gelände soll auch die dortige Baulücke einer Schließung durch ein Wohnungsbauvorhaben zugeführt werden.

Nach Einschätzung der unteren Denkmalbehörde und der Expertise des LVR für Denkmalpflege ist das Erhaltungsziel für das Objekt in der Reichensteinstraße 62 durch verschiedenste Um- und Anbauten nicht mehr gegeben.

Da der Bebauungsplan K 170 allerdings für das Grundstück mit dem Pfarrheim einen Erhaltungsbereich gem. 172 BauGB festsetzt, ist ein Abbruch des Gebäudes nur durch die Änderung des Bebauungsplans mit Aufhebung des Erhaltungsbereichs möglich.

Die ortstypische Zahl von zwei Vollgeschossen soll auch im Falle einer Neubebauung sowohl in der Reichensteinstraße als auch im übrigen Plangebiet als verbindendes Element zwischen Neu und Alt keinesfalls überschritten werden. Im Einzelfall der inneren Erschließung im Innenblock zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße erscheint eine Fortsetzung der begonnenen Bebauung in reduzierter eingeschossiger Bauweise gerechtfertigt, da sich dieser Bereich aufgrund der eingeschränkten privaten Erschließungsmöglichkeit für eine intensivere Nutzung weniger eignet.

In gestalterischer Hinsicht wird einer weitgehenden planerischen Zurückhaltung Vorrang gegeben, um eine stimmige zeitgemäße Baugestaltung nicht zu erschweren.

Für die Brahmsstraße, die seit Jahrzehnten mit zwei Teilstücken ohne Wendemöglichkeit an dem durchlaufenden Grundstück der Hofstelle Offenbachstraße 19 endet, soll der Bebauungsplan die durchgängige Verkehrsfläche sichern und die Voraussetzungen zur Realisierung des Durchstichs schaffen. Die Maßnahme dient der zusätzlichen Erschließung neuer Bauflächen, aber auch einer verbesserten Orientierung und Erreichbarkeit im Bestand.

Die Sicherung ausreichend bemessener Verkehrsflächen in der Reichensteinstraße dient der Sicherheit und Leichtigkeit im Gemeindegebrauch der Straße. Sie soll sich nicht mehr an überkommenen Gebäudefluchten ausrichten, sodass sich die Straßenlandabgabe dadurch reduziert.

## **4 Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan dient im Sinne des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 2,0 ha Grundfläche wie eine überschlägige Rechnung bereits zeigt. Bei einer Grundstücksgesamtfläche in allen Baugebieten (hier ausschließlich allgemeine und reine Wohngebiete) von 4,27 ha könnte bei der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 nach der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO Fassung 2013) im gesamten Plangebiet eine Grundfläche von maximal 1,71 ha erreicht werden, die unter dem Schwellenwert liegt. Da die Festsetzungen zum Teil unterhalb der Obergrenze bleiben, wird dieser Wert noch weiter unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am 10.04.07 bekanntgemacht, sodass bereits seit dem Aufstellungsbeschluss auch die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind.

### **4.2 Umweltbelange, Artenschutz**

Für den Schallschutz im Plangebiet ist nur die Offenbachstraße als Sammelstraße der Verkehrsbelastung relevant. Der Verkehrsentwicklungsplan in der Fassung der Fortschreibung 2014 weist dort eine Belastungsstufe aus von 4.000 bis 6.000 Fz/24 h werktags vor Fertigstellung der K 29n (Ortsumgehung Kriegsdorf). Nach Fertigstellung der K 29n in 2015 ist ein Zwischenzustand eingetreten, der teilweise dem Prognosefall 1 entspricht, der von der Fertigstellung der K 29n und der L 332n (Ortsumgehung Sieglar/Eschmar) ausgeht, da die L 332n noch weder im 1. Bauabschnitt noch im 2. Bauabschnitt fertiggestellt ist. Nach vollständiger Realisierung der L 332n ist gem. Verkehrsentwicklungsplan von einer Belastungsstufe zwischen 2.000 und 4.000 Fz/24h auszugehen. Dies entspricht bei im Mittel 3.000 Fz/24h einem Lärmpegel  $L_m$  von 50 dB(A) nach Bild 1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), sodass gem. VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und ihren Zusatzeinrichtungen) ein erhöhter baulicher Schallschutz und eine schallgedämmte Lüftungsreinrichtung nicht erforderlich ist.

Eine gesonderte Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel ist nach der Luftbilduntersuchung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich. Auf die bei Erdarbeiten allgemein gebotene Vorsicht wird textlich im Bebauungsplan hingewiesen. Ebenso werden textliche Hinweise für das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen gegeben.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet, die als **Anlage 1** der Begründung beigefügt ist und zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans K 170 ist die Überbauung vormaliger privater Grünflächen im Innenbereich zwischen vorhandenen Straßenzügen zum Zweck der Erschließung und zum Wohnen einschließlich Gartennutzung verbunden. Von der Neustrukturierung sind dabei Flächen im Umfang von zusammen rd. 0,35 ha betroffen. Diese Bereiche sind Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

Von den betroffenen Flächen weist nur das „Hinterland“ Reichensteinstraße nennenswerten Gehölzbestand auf, unter anderem eine Rotbuche, ein älterer Kirschbau und Fichten. Die betroffenen Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugetern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschluss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Artsspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes in dem bisher nicht bebauten Bereich nicht erforderlich.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Nachverdichtung infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde für den Änderungsbereich (Grundstück Reichensteinstraße 62 und Brucknerstraße) eine erneute artenschutzrechtliche Vorprüfung (**s. Anlage 2**) erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans K 170 in der 1. Änderung ist die Überbauung zum Zweck des Wohnens einschließlich Gartennutzung verbunden. Gleichzeitig wird mit der Änderung der Bau einer Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Pfarrheims ermöglicht. Dieser Bereich sowie die daran angrenzende Baulücke an der Brucknerstraße sind Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

Die betroffenen Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugetern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und

nach Abschluss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

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

### **5.1 Art der baulichen Nutzung,**

Als Art der Nutzung wird bestandsorientiert reines und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das reine Wohngebiet konzentriert sich auf die Wohnlagen der ruhigen Anliegerstraßen. Diesem reinen Wohncharakter entsprechend werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sind den Allgemeinen Wohngebieten an der Reichensteinstraße und der Offenbachstraße vorbehalten, die den Netzcharakter von Ortssammelstraßen haben und für zentrale Nutzungen deswegen geeigneter sind. Auch hier sind Nutzungsausschlüsse gem. § 1 Abs. 6 BauNVO erforderlich und betreffen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in der kleinteiligen durch Wohnbebauung dominierten Baustruktur Fremdkörper darstellen würden.

Durch die 1. Änderung bleibt die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet unberührt. Der Absicht der Kirche, im Erdgeschoss Räume für kirchliche Zwecke zu nutzen, steht die bestehende Festsetzung nicht entgegen. Gleiches gilt für die Nutzungsart in der Brucknerstraße. Dort bleibt die Festsetzung des reinen Wohngebiets erhalten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhen baulicher Anlagen**

Im Plangebiet sind überwiegend zwei Vollgeschosse als Maximum festgesetzt, die sich im Allgemeinen in den baulichen Bestand einfügen. In der Brucknerstraße in Nähe der Einmündung in die Offenbachstraße ist bestandsorientiert für relativ kleine Einzelhausgrundstücke nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Teilweise sind hier Flachdachgebäude später mit geneigten Dächern aufgestockt worden. Die Bebauung weist auch nur relativ geringe Sozialabstände gegenüber der zukünftig über private Einzelzufahrten rückwärtig erschlossenen Bebauung an der Reichensteinstraße auf. Für diese Bebauung im Blockinneren ist ebenfalls nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist hier wie auch im Bereich des Durchstichs der Brahmsstraße auf 2 Wohnungen beschränkt. Beide Festsetzungen berücksichtigen Lage und Erschließungssituation, die eine höhere Nachverdichtung an dieser Stelle ungeeignet und konfliktrichtig erscheinen lassen.

Zur Feinsteuerung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus werden Geschoss- und Dachhöhen in gängiger Dimension festgesetzt. Im Rahmen der 1.Änderung soll des Weiteren weiterhin der Begriff des Vollgeschosses inkl. Staffelgeschoss gem. § 2 (5) der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der gültigen Fassung vom 20.05.2014 angewendet werden. Dies hat folgende Gründe:

Es handelt es sich hier um eine unselbständige Änderung in einem bereits bestehenden Wohngebiet. Der eigentliche Änderungsbereich umfasst nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebiets (Reichensteinstraße 62/Teilbereich der Brucknerstraße). Mit der 1.Änderung ändern sich dann aber auch für den gesamten Geltungsbereich alle Gesetzesgrundlagen, unter anderem auch die Grundlage der Landesbauordnung, die den Vollgeschossbegriff in der aktuell gültigen Fassung neu definiert und dadurch gleichzeitig eine unkontrollierte Höhenentwicklung zulässt (sog. Turmbau zu Babel), sofern Gebäudehöhen planerisch nicht hinreichend und zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt sind. Man müsste demnach zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung und Gleichbehandlung im gesamten Geltungsbereich max. Gebäudehöhen für den gesamten Geltungsbereich festsetzen, obwohl dieser baulich bereits vollständig, bis auf den Änderungsbereich, entwickelt ist. Um hier jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand auszuüben, soll der Vollgeschossbegriff aus der vorgenannt gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Ursprungsplanes weiterhin für den gesamten Geltungsbereich gelten.

Die Grund- und Geschossflächenzahl trägt den unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand Rechnung und übernimmt die vorliegenden Nutzungsmaße für die angrenzenden noch unbebauten Arrondierungsflächen sowie die Baulücken. Flächenanteile von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen sollen der anrechenbaren Grundstücksfläche hinzugerechnet werden, da eine Unterbringung von Garagen und Stellplätzen in einer vom Hausgrundstück losgelösten Garagen- oder Stellplatzanlage als gleichwertige Lösung angesehen wird gegenüber einer Unterbringung von Garagen und Stellplätzen am Haus.

Der Bebauungsplan macht davon Gebrauch, von der Regelvorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen für Nebenflächen zu treffen. Um demerkennbaren Bedarf für z. B. Garagen, Zufahrten, Zugängen, Terrassen, Wintergärten, Schwimmbecken, Gartenhäuser, etc. Rechnung zu tragen, wird die i. d. R. geltende hälftige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 angehoben, da die Nebenflächen auch bei einer unterhalb der Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl in ähnlichem Umfang anfallen. Damit sollen größere Grundstücke für die Unterbringung von Nebenanlagen und sonstigen anzurechnenden Flächen im Verhältnis nicht schlechter gestellt werden als kleine Grundstücke.

Für einen Teilbereich in der Brucknerstraße (Brucknerstraße 17 – 29) wird das Maß der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst. Festgesetzt werden hier nun max. II Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Anpassung der Geschosse erfolgt bei den bestehenden zweigeschossigen Wohnhäusern 17-19, die bisher in einem I geschossig festgesetzten Bereich bei einer GRZ von 0,4 lagen. Eine bestands- und bedarfsorientierte Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,4 erfolgt für das bereits bebaute Grundstück Brucknerstraße 29 und die südöstlich davon gelegene Baulücke, auf der ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Die Hauptanlage der Brucknerstraße 29 überschreitet die GRZ mit 0,02.

Bei Hinzurechnung der Nebenanlagen (Zuwegungen, Überdachungen, Pool) auf dem Grundstück liegt die GRZ sogar bei 0,75.

In Anbetracht der Neuplanung des Mehrfamilienhauses in der Baulücke der Brucknerstraße, die eine gemeinsame Tiefgarage mit dem neu geplanten Mehrfamilienhaus in der Reichensteinstraße vorsieht, kann die GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO für den Bau von Tiefgaragen ausnahmsweise bis max. 0,8 zulässig sein.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Flächen**

Im Plangebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorzufinden, teilweise in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Bauweise aus dem Bestand und entwickelt sie für die noch unbebauten Flächen entsprechend weiter. Im Sinne der Planungsziele und der Einfügsamkeit der Bebauung sind für die Flächen beiderseits des Durchstichs der Brahmstraße nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

Eine differenzierte Festsetzung wird auch im Bereich der rückwärtigen Erschließung an der Reichensteinstraße für die dort festgesetzte Innenblockbebauung vorgenommen. In Anpassung an die dort schon realisierte Bebauung wird hier eine Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, um in Verbindung mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und überbaubaren Flächen eine aufgelockerte Innenbebauung sicherzustellen. Diese Beschränkung dient der Erhaltung des Innenblocks in gewissem Umfang auch als kleinklimatischem Ausgleichsraum mit einem wirksamen Grünanteil. Auch im Verhältnis zwischen Blockrand- und Blockinnenbebauung und angesichts der wahrscheinlich mehrfachen Privaterschließung des Hinterlandes dient diese Beschränkung einem Ausgleich zwischen den unterschiedlichen privaten Interessen; unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an einer Nutzung von Bauflächenpotenzialen im Innenbereich.

Die überbaubaren Flächen sind ebenfalls aus der maßstabsgebenden Bestandsbebauung abgeleitet unter Berücksichtigung des im gesamten Stadtgebiet zu beobachtenden Wunsches vieler Eigentümer und Nutzer von Einfamilienhäusern, rückwärtige Terrassen zu überdachen oder durch Wintergärten zu überbauen. Da diese Anlagen in Verbindung mit dem Haus im Baufenster liegen müssen, um keinen Befreiungstatbestand auszulösen, wurde insbesondere in den Fällen, wo sehr geringe Gebäudetiefen bisher realisiert sind, bei der rückwärtigen Baugrenze eine entsprechende Zulage eingeplant. So bewegen sich die festgesetzten Bautiefen im Baugebiet zwischen 12 m und 16 m.

Eine bestandsbezogene Festsetzung am Gebäude des ehemaligen Pfarrheims Reichensteinstraße 62 durch Baugrenzen und eine vordere Baulinie wird aufgegeben, da die Erhaltungsfestsetzung aufgehoben werden soll. Die 1. Änderung setzt im Bereich des aufzuhebenden Erhaltungsbereiches ein durch Baugrenzen bestimmtes Baufenster neu fest, das sich an der umliegenden Bebauung orientiert. In der Brucknerstraße wird die straßenseitige Baugrenze an das neu geplante Mehrfamilienhaus angepasst, da die seitlichen Grundstücksgrenzen so verschwenken, dass sie nicht mehr orthogonal zu den festgesetzten Baugrenzen stehen. Das Grundstück kann mit den Anpas-

sungen der straßenseitigen Baugrenze wieder optimal bebaut werden und der bisherige Nachteil gegenüber den anderen angrenzenden Grundstücken ist dadurch ausgeglichen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden hierzu 4 Varianten vorgestellt für eine Nutzung der kirchlichen Grundstücksflächen insgesamt zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße, um für die dort vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im Wege der Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit zu schaffen. Die Varianten unterscheiden sich für das Bauvorhaben an der Reichensteinstraße, der historischen alten Dorfstraße. Alle Varianten sehen die offene Bauweise vor, unterscheiden sich in unterschiedlichen Gebäudebreiten und –tiefen sowie in der Stellung des Gebäudekörpers in Orientierung zur Straße, was mit den unterschiedlichen Lösungsansätzen der benötigten Stellplätze zusammenhängt.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 13.01.2022 wurde die Variante 4 als Vorzugsvariante beschlossen und wird im weiteren Verfahren verfolgt. Diese Vorzugsvariante gilt in Kombination mit einer gemeinsamen Tiefgarage der geplanten Wohnhäuser Reichensteinstraße und Brucknerstraße. Tiefgaragen dürfen allgemein außerhalb der überbaubaren Flächen geplant und gebaut werden, sofern diese eine mindestens 60 cm dicke Vegetationstragschicht vorweisen können und die Grundflächenzahl insgesamt nicht höher als 0,8 liegt.

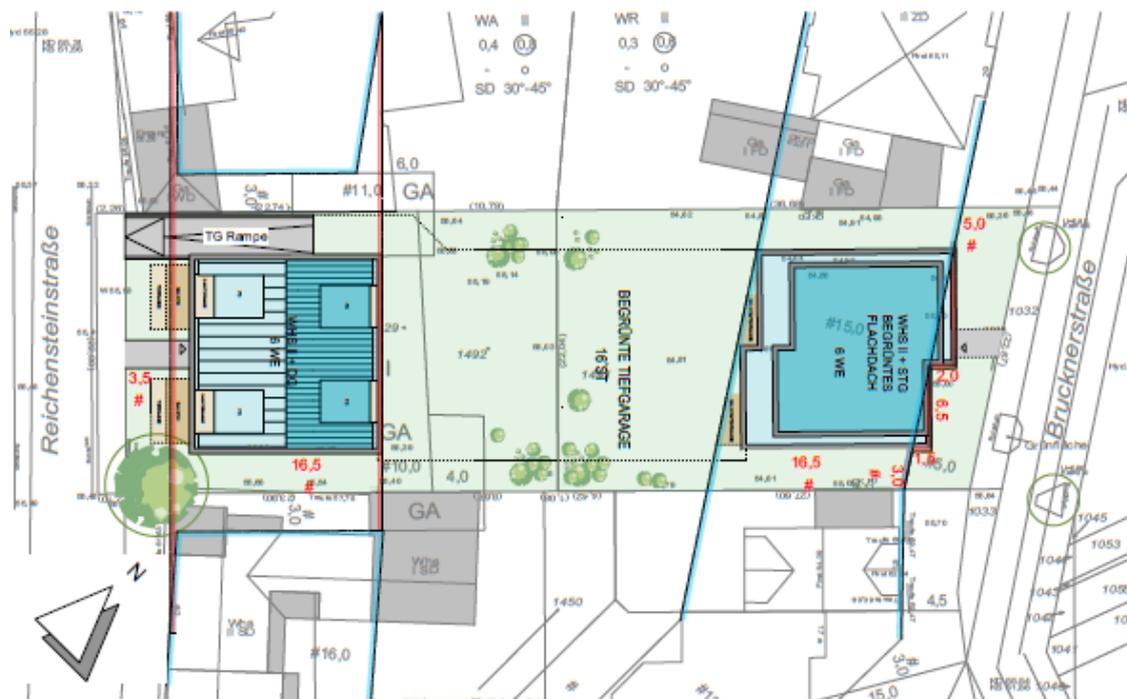


Abb.1: Entwurf überbaubare Flächen mit geplanten Wohngebäuden und Tiefgarage im Änderungsbereich

Die festgesetzten größeren Bautiefen (mehr als 12 m) beinhalten auch die Balkonanlagen. Da mit zunehmender Bautiefe das Konfliktpotenzial zunimmt, insbesondere gegenüber bebauten Grundstücken, die eine geringere Bautiefe realisiert haben, dient die Festlegung als Gesamtmaß hier der Rechtsklarheit. Auf die Festsetzung einer Ausnahmegesamtvorschrift für die zulässige Überschreitung von Balkonen bei Bautiefen über 12 m soll mit der 1. Änderung verzichtet werden, um auf ein in der Anwendung schwie-

rig zu handhabendes Grenzmaß zu verzichten. Ergänzend wurde eine Überschreitungsvorschrift für Terrassen und Terrassenüberdachungen aufgenommen, da diese oft zunehmend größer ausgeführt und dann auch nicht mehr ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Soweit vorhandene Gebäude in den Straßenraum hineinragen, genießen diese Bestandsschutz bis diese Gebäude aufgegeben werden und abgängig sind.

#### **5.4 Erhaltung baulicher Anlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hebt die bisher geltende Erhaltungsfestsetzung auf, die maßgeblich durch die Einschätzung im Denkmalpflegeplan getragen wurde. Im Zuge der im Denkmalpflegeplan kartierten Wertigkeit „denkmalwert“ haben sich nachfolgend die Denkmalpflegebehörden mit dem Objekt intensiv beschäftigt und die Empfehlungen des Denkmalpflegeplanes vertiefend geprüft. Die Untere Denkmalpflegebehörde hat dazu das Ergebnis abschließend mit Stellungnahme vom 15.01.2021 wie folgt zusammengefasst:

*„Das Objekt Reichensteinstraße 62 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans K170, rechtskräftig seit dem 18.03.2017, und liegt demnach in einem Erhaltungsbe-  
reich. Die Festsetzung im B-Plan nimmt Bezug auf die Bewertung des Gebäudes als  
„erhaltenswerte Bebauung“ im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf. Eine zunächst  
vorgenommene Bewertung als „denkmalwert“ wurde im Jahr 2013 herabgesetzt, nach-  
dem der Denkmalwert des Gebäudes durch Gutachten des LVR-Amtes für Denkmal-  
pflege im Rheinland vom 14.01.2011 verneint und eine Unterschutzstellung durch Be-  
schluss des Kulturausschusses vom 25.09.2012 abgelehnt wurde.*

*Nach erneuter Rücksprache mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland am  
22.10.2020 ist festzustellen, dass der Denkmalwert des Objektes hinreichend geprüft  
und verneint wurde. Daher hat die Untere Denkmalbehörde entschieden, keine er-  
neute Prüfung vorzunehmen. Das Gebäude ist kein Denkmal nach §2 DSchG NW und  
steht daher auch nicht unter dem Schutz dieses Gesetzes.*

*Nach § 172 BauGB kann die Genehmigung zu dem nun durch die Eigentümerin bean-  
tragten Abriss nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Ensemble  
das Ortsbild prägt oder eine besondere städtebauliche, historische oder künstlerische  
Bedeutung vorliegt.*

*Abgesehen von dem nicht vorhandenen Denkmalwert des Gebäudes kann auch eine  
das Ortsbild prägende Bedeutung nicht festgestellt werden. Die architektonische  
Formgebung des 1924/25 im sogenannten „Heimatstil“, vergleichbar den historischen  
Arbeiterkolonien in Troisdorf, entworfenen Gebäudes wurde durch Renovierungen und  
die Erweiterung 1983 verunklärt. Das Objekt ist ohne besondere städtebauliche Ak-  
zentuierung Teil der Wohnbebauung entlang der Reichensteiner Straße. Der Zusam-  
menhang mit anderen, prägenden baulichen Anlagen ist ebenfalls nicht vorhanden.  
Ein Ensemble-Charakter mit der im neoromanischen Stil errichteten Antoniuskapelle  
ist weder architektonisch noch räumlich gegeben, anders als z. B. bei Kapelle, Friedhof  
und alter Schule, die zumindest eine freiräumliche Einheit inmitten der Wohnbebauung  
und durch ihre Funktion ein Ortszentrum formulieren.*

*Die Bedeutung des Gebäudes für den Ortsteil Kriegsdorf besteht laut Antrag des Kirch-  
bauvereins vom 6.12.2010 darin, dass hier von 1924/25 bis 1974, also für einen Zeit-  
raum von 50 Jahren Kriegsdorfer Seelsorger wohnten und nach dem Umbau zum  
Pfarrheim zahlreichen Veranstaltungen das Leben im Ortsteil prägten. Genau diese*

*sozialräumliche Funktion des Gebäudes ist nach den aktuellen Planungen der Kirchengemeinde als Eigentümerin nicht mehr gegeben. Es trägt daher auch nicht zur Sicherung und Entwicklung der überlieferten Strukturen und Funktionen des Gebietes bei.“*

Dieser vertieften neuen fachlichen Beurteilung soll gefolgt werden und die Erhaltungsfestsetzung aufgehoben werden.

## **5.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Von Garagen und Carports geht ein erhebliches Konfliktpotenzial aus, sodass diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an den gesondert festgesetzten Standorten zulässig sind. Da mit Carports und insbesondere Garagen ein erwünschte Sicht- und Schallschutz geschaffen werden kann, ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu 3 m zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haupthaupteingangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5 m beträgt. Ein Mindestabstand von 5 m zwischen Straße und Haus als Voraussetzung für die Anlage von Stellplätzen soll vermeiden, dass Stellplätze quer vor den Häusern angelegt werden. Diese Anordnung ist optisch unbefriedigend und erfordert eine breitere Zufahrtsfläche.

In der 1. Änderung werden grundstücksbezogen neue Festsetzungen auf den zwischenzeitlich einzeln ausparzellierten Kirchengrundstücken zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße getroffen, in Anpassung an die aufgehobene Erhaltungsfestsetzung. Dazu zählt eine ergänzende Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück. Dafür besteht ein besonderer Anlass, da Mehrfamilienhäuser konzipiert sind mit einem Bedarf von je 6 Stellplätzen, die in der Umgebung bisher kein Vorbild haben. Die vom Investor zunächst vorgeschlagene Unterbringung in der Vorgartenzone hält den rückwärtigen Blockinnenbereich frei von Störungen. Mindestens 4 öffentliche Stellplätze gehen insgesamt bei dieser Variante in der Reichensteinstraße und in der Brucknerstraße verloren. Ein störungsfreier Blockinnenbereich ist auch bei einer Tiefgarage der Fall, die mit einer gemeinsamen Zufahrtsrampe über die Reichensteinstraße errichtet werden soll, durchgehend für beide Bauvorhaben. Eine Tiefgarage greift jedoch in die natürliche Funktion des Bodens ein. Dieser Eingriff soll mit einer mindestens 60 cm dicken Vegetationstragschicht (inkl. Drain- und Filterschicht) auf dem Tiefgaragendach mit einer gärtnerischen Gestaltung kompensiert werden. Die Vorgärten verbleiben unversiegelt. Die Variante mit einer Tiefgarage wird daher weiterverfolgt.

## **5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Soweit im Bestand gemeinsame Privaterschließungen vorhanden sind, sichert der Bebauungsplan diese Zuwegungen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind, sodass dieser Sicherung entgegenstehende Nutzungen der Flächen unzulässig sind.

## **5.7 Verkehr**

Die Offenbachstraße erfüllt die Funktion einer Ortssammelstraße, die die äußere Erschließung des Plangebiets darstellt. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind als Wohnstraßen mit Mischprofil (Brucknerstraße, Humperdinckstraße und südliches Teilstück Brahmsstraße) oder Anliegerstraßen mit Trennprofil ausgebaut.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Straßenflächen für eine Verbindung des nördlichen und südlichen Teilstücks der Brahmsstraße zu sichern. Der Plan sieht deshalb auf den bereits gebildeten Straßenlandparzellen eine Fortsetzung der Verkehrsfläche über die rückwärtigen Flächen der Hofstelle an der Offenbachstraße vor. Die vorhandene Entwicklungsfläche wird durch die Straße in zwei etwa gleich große Teile getrennt, die über das neue Straßenstück erschlossen werden. Der Straßenausbau dort verlangt einen Übergang zwischen Trenn- und Mischprofil, da die bestehenden Straßenstücke unterschiedlich ausgebaut sind.

In der Reichensteinstraße ist die Verkehrsfläche entsprechend den Planungszielen neu abgegrenzt und orientiert sich dabei nicht mehr am heutigen baulichen Bestand, sondern an einer parallelen Straßenbreite, die auch bei einem Abgang von Gebäuden eine sinnvolle Abgrenzung ergibt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von einem 300 m-Radius um die Linienbushaltestellen Offenbachstraße und Reichensteinstraße der Linien 507 und 508 der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG). Die Troisdorfer Stadtbuslinie 507 fährt wochentags in einem 30-Minuten-Takt und verbindet das Baugebiet mit den Stadtteilen Spich, Sieglar, Oberlar und Troisdorf. Die Linie 507 verkehrt auf der durch Troisdorf führenden Strecke zwischen Köln-Wahn und St. Augustin, wochentags ebenfalls im 30-Minuten-Takt.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die Verlängerung der Brahmsstraße führt zu einer durchgängigen Befahrbarkeit und erleichtert die Abfallentsorgung direkt an den Baugrundstücken. Private rückwärtige Erschließungen an der Reichensteinstraße können bei der Abfallentsorgung nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind angrenzend an den vom Entsorger befahrbaren öffentlichen Straßenraum auf privatem Grund von den Grundstückseigentümern bzw. –nutzern in Eigenregie bereitzustellen.

Die Versorgung mit allen Medien und die Abwasserentsorgung sind im Plangebiet gesichert. Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden, sodass auch eine Verlängerung in das neue Teilstück der Brahmsstraße möglich ist. Die zusätzlichen Bauflächen rückwärtig der Reichensteinstraße müssen über private Anschlüsse versorgt werden. Je nach Lage muss die Entwässerung ggf. im Einzelfall mit dem Abwasserbetrieb abgeklärt werden.

Soweit Grundstücke erstmals neu an den Kanal angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaltungsgesetz auf dem Grundstück zu versickern. Da im Plangebiet seit 2007 in der Brucknerstraße drei Neubauvorhaben in Baulücken erstmals errichtet worden sind, die Versickerungsanlagen angelegt haben, ist von einer gemeinwohlverträglichen Entsorgungsmöglichkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet auszugehen. Es ist hier der für die Niederterrasse der Sieg übliche geologische Bodenaufbau mit Flusskiesen und -sandsteinen unterhalb einer Hochflutlehmdeckschicht unterschiedlicher Mächtigkeit anzutreffen ist, die im Bereich üblicher Baugrubentiefen liegt. Durch Bodenaustausch kann daher mit vertretbarem Aufwand ein versickerungsfähiger Untergrund für eine Niederschlagswasser-Versickerungsanlage hergestellt werden. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf liegt, ist das Niederschlagswasser nach der Wasserschutzgebietsverordnung als Mulden-Rigolen-Versickerung über die belebte Bodenzone abzuleiten.

## **5.9 Gestaltungsvorschriften**

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu Dachaufbauten geneigter Dächer. Korrespondierend dazu sind im Bebauungsplan als Dachform Satteldächer festgesetzt, die eine Einfügbarkeit der hinzutretenden Bebauung in die vorhandene, dörfliche Baugebietslage sicherstellen sollen. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig bzw. festgesetzt, wenn sie der städtebaulichen Gliederung dienen. Die Gestaltungsvorschriften sollen durch Abstands- und Proportionsregelungen optisch nachteilige Wirkungen und eine Überfrachtung der Dächer mit Aufbauten vermeiden sowie eine Unterordnung von Quergiebeln sicherstellen.

Die Festsetzung der Dachform soll im Rahmen der 1. Änderung auf südwestlicher Seite der Brucknerstraße an den Bestand angepasst werden, indem die Festsetzung Satteldach 30° - 45° gestrichen wird. Heute sind dort bereits alle erdenklichen Dachformen vorzufinden (Flachdächer, Zeltdächer, Satteldächer).

## **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Klimaschutz- und folgenanpassung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung**

In Anbetracht des Artensterbens und des allgemeinen Klimawandels sind zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung notwendig. Der Rhein-Sieg-Kreis hat hierzu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Aufnahme der folgenden Maßnahmen empfohlen:

Tiefgaragen sollen zur Kompensation des Bodeneingriffs und der Versiegelung mit mindestens 60 cm Vegetationstragschicht inkl. Drain- und Filterschicht begrünt werden. Dies dient neben dem Erhalt der Artenvielfalt auch der Entwicklung eines positiven Mikroklimas. Die Substratschicht ist zudem zusammen mit dem technischen Aufbau in der Lage auch große Wassermengen z.B. bei Starkregenereignissen zu speichern und gedrosselt in den Kanal oder in unversiegelte Bereiche auf dem Grundstück abzuführen.

Gebäude und Nebenanlagen (Garagen und Carports) mit flachen und flach geneigten Dächern sollen ebenfalls zur Kompensation versiegelter Flächen, als Beitrag für ein besseres Mikroklima, die Förderung der Artenvielfalt und ein gewisses Zurückhalten des Niederschlags begrünt werden. Die Dachbegrünung soll hier mindestens extensiv ausgeführt werden. Gerade bei Hauptanlagen hat dies zusätzlich noch die positiven Effekte des sommerlichen Wärmeschutzes bzw. des winterlichen Kälteschutzes.

Sogenannte Schottergärten sind aus klimatischen und artenschützenden Gründen zu vermeiden. Deshalb ist ein überwiegender Anteil der Vorgartenflächen (mindestens 50%) als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem erfolgen Hinweise zu Vogelschlag, Beleuchtung und Starkregenvorsorge.

### **5.11 Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)**

Um den Einsatz erneuerbarer Energie zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung ebenfalls zulässig. Ergänzend sollen zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Eine Festsetzung dazu wird ergänzt. Es soll den Eigentümer\*innen überlassen werden, welche Art erneuerbare Energie sie einsetzen möchten, da durch die Bestandsbebauung jede\*r individuelle Potenziale und Einschränkungen hat.

## **6 Verwirklichungsmaßnahmen**

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die rückwärtige Erschließung der Freiflächen zwischen Reichensteinstraße und Brucknerstraße kommt eine Baulandumlegung als zweckmäßiges Instrument zur Planverwirklichung nicht in Betracht.

## **7 Kosten und Finanzierung**

In der Reichensteinstraße entstehen geringfügige Arrondierungskosten. Für den Lückenschluss der Brahmsstraße sind überschlägig Kosten von knapp 80.000 € ermittelt worden, die im Rahmen eines Erschließungsvertrages vollständig vom Erschließungsträger getragen werden.

Für die Erschließung der neu ausgewiesenen rückwärtigen Bebauung an der Reichensteinstraße müssen die Kosten von den Grundstückseigentümern getragen werden, die sich hier selbst private Erschließungswege anlegen. Die Kosten hängen davon ab, ob auf jedem Grundstück Einzelzufahrten auf den hinteren Grundstücksteil angelegt werden oder eine (ggf. auch teilweise) Bündelung in nachbarlicher Abstimmung möglich ist.

## **8 Anlagen**

- **Anlage 1:** Artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Änderungsbereich des K170, 1.Änderung (Stadt Troisdorf, Januar 2023)

# Inhalt

1	Plangebiet .....	1
2	Bisherige planungsrechtliche Situation .....	2
2.1	Flächennutzungsplan .....	2
2.2	Bebauungsplan .....	2
3	Ziel und Zweck der Planung .....	2
3.1	Anlass der Planung .....	2
3.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4	Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung .....	5
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	5
4.2	Umweltbelange, Artenschutz .....	5
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung, .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhen baulicher Anlagen .....	7
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen .....	9
5.4	Erhaltung baulicher Anlagen .....	11
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze .....	12
5.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	13
5.7	Verkehr .....	13
5.8	Ver- und Entsorgung .....	13
5.9	Gestaltungsvorschriften .....	14
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Klimaschutz- und folgenanpassung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung .....	14
5.11	Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) .....	15
6	Verwirklichungsmaßnahmen .....	15
7	Kosten und Finanzierung .....	15
8	Anlagen .....	15

**Artenschutzrechtliche Vorprüfung  
zum Bebauungsplan K 170, 1. Änd.**

- Offenbachstraße, Brahmsstraße, Brucknerstraße, Reichensteinstraße –  
Aufhebung der Erhaltungssatzung des ehemaligen Pfarrheims

---

Amt für Stadtplanung  
Landschaftsarchitektin C. Schubert  
Datum: 17.01.2023

 <p>STADT <b>TROISDORF</b> <i>Eine Familien-Angelegenheit</i></p>	<p><b>Anlage 1 zur Begründung</b></p>
<p><b>Bebauungsplan K 170, 1. Änd.</b></p>	

## 1. Aufgabenstellung und Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt den Bebauungsplan K 170 in der 1. Änderung aufzustellen, um im bebauten Gebiet des Ortsteils Kriegsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses anstelle des ehemaligen Pfarrhauses, sowie für eine dazugehörige Tiefgarage zu schaffen. In diesem Zuge werden die Baugrenzen für 2 aneinandergrenzende Einzelgrundstücke erweitert und die Grundflächenzahl der realen Nutzung und den Anforderungen an die Tiefgarage angepasst. Der Abriss des ehemaligen Pfarrheim und die Rodung von Gehölzen fand bereits im Jahr 2021 außerhalb der Vogelschutzzeit statt. Im Rahmen der Abrissanzeige wurde der Eigentümer auf die Beachtung des Artenschutzrechtes hingewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u. a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Die Artenschutzprüfung erfolgt gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016) in Verbindung mit der gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Der Bebauungsplan umfasst eine rd. 7,2 ha große Fläche und liegt im bebauten Ortsteil Kriegsdorf. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst rd. 0,146 ha, die bisher schon teilweise bebaut war.

## 2. Vorprüfung

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt in der vorliegenden Prüfung auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Artenliste der „planungsrelevanten Arten“ für den Quadrant 4 im Messtischblatt 5108, Köln-Porz und einer eigenen Begehung der im Rahmen der Feststellung des erhaltenswürdigen Baumbestands am 14.10.2021. Ein Abgleich mit dem LINFOS-Fundortkataster sowie dem Biotopkataster erfolgte ebenfalls.

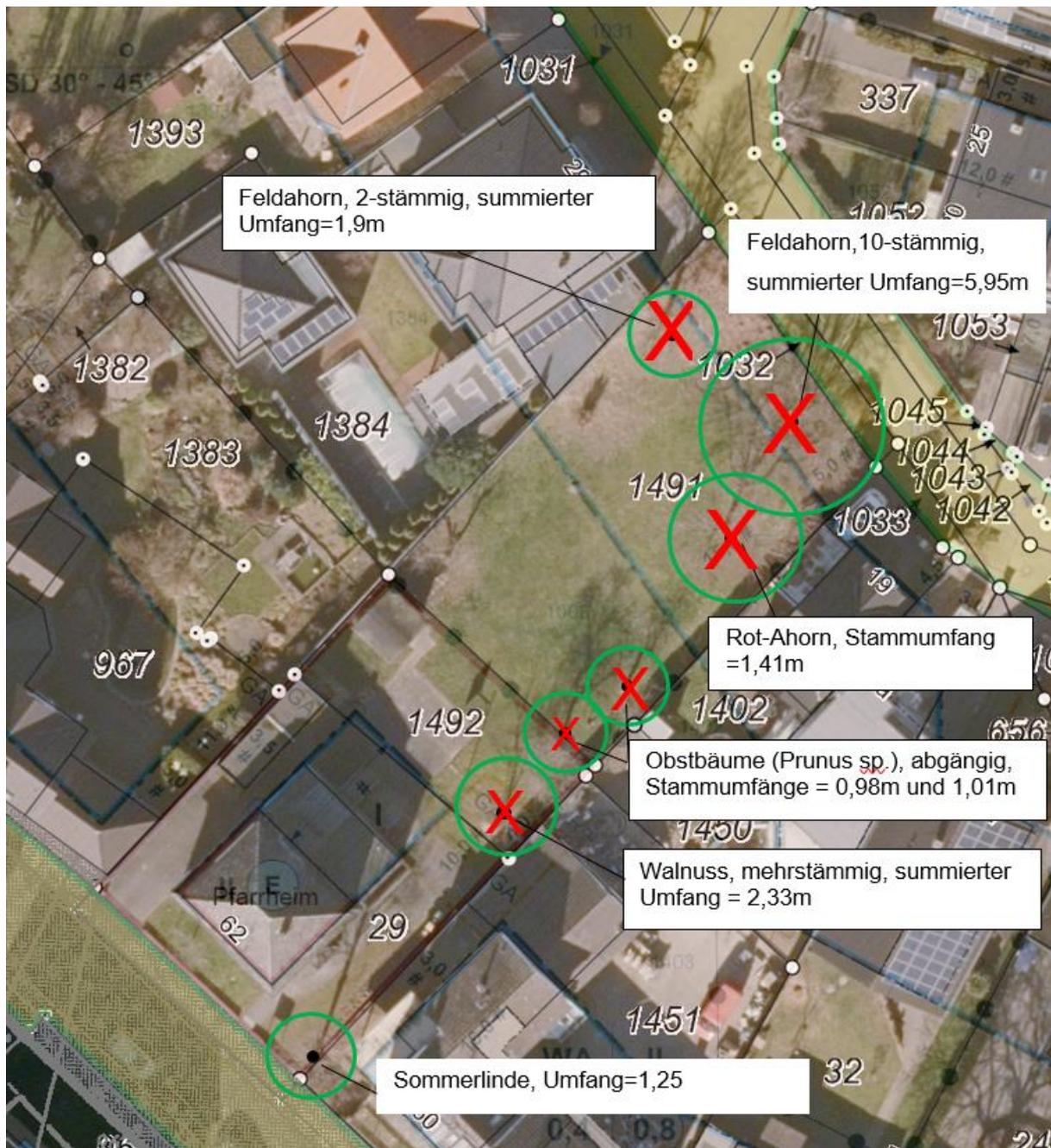


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Luftbild (2021) - Baumkartierung im Oktober 2021

Das Planungsgebiet ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung, die zugehörige Erschließung und Hausgärten geprägt. Es handelt sich bei der Wohnbebauung im Wesentlichen um eineinhalb bis zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Innerhalb des Plangebietes befand sich das inzwischen abgerissene Kriegsdorfer Pfarrheim der katholischen Sankt Johannes Gemeinde Troisdorf.

Die Hausgärten des Bebauungsplangebietes sind weitgehend als Ziergärten ausgestaltet und weisen je nach Grundstücksgröße einen mehr oder weniger hohen Gehölzanteil auf.

Östlich des Planungsgebietes, durch die Offenbachstraße (ehemaliger Verlauf der Kreisstraße 29) begrenzt, befindet sich eine Ackerfläche. Westlich des Plangebietes befindet sich an der Reichensteinstraße ein Grünflächenkomplex aus Spielplatz, Parkanlage und Friedhof. In diesem Bereich gibt es einen waldähnlichen Baumbestand. Nördlich, südwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls bebaut Wohngebiete mit Haus- und Ziergärten.

Bei der betroffenen Baulücke handelt es sich um den Biotoptyp Hausgarten mit ursprünglich mittlerem Baumbestand und Zierrasen. Die im Oktober 2021 kartierten Bäume wiesen kein Höhlenpotenzial auf. Die zum Teil sehr großen Stammumfänge lagen bis auf den Rot-Ahorn in der Mehrstämmigkeit der Gehölze begründet. Im Zuge der Abrissarbeiten wurden offenbar, bis auf die Linde an der Reichensteinstraße 62, alle Gehölze entfernt.

Natürliche Gewässer sind nicht im Plangebiet oder der näheren Umgebung (300m) vorhanden. Im Luftbild sind vereinzelt Zierteiche zu erkennen. Die betroffenen Flächen und deren nähere angrenzenden Gärten weisen keine Tümpel oder Teiche auf.

## 2.1 Artenspektrum

Der 4. Quadrant des Messtischblattes 5108-4 Köln-Porz, umfasst Teile der Kiesseenlandschaft der Niederterrasse des Rheins, Teile des Kölner Südostens, hier Lind, Teile der Wahner Heide, den dicht besiedelten Kern der Stadt Troisdorf entlang der Autobahn 59 und der Eisenbahnlinien sowie die Ortsteile Kriegsdorf und Rotter See. Nach Angaben des Landesamtes kommen innerhalb des Quadranten die folgenden aufgelisteten Arten vor. Die Liste enthält die Angaben zum Erhaltungszustand in der atlantischen Region und wird durch eine eigene Einschätzung des potenziellen Vorkommens im Planungsgebiet ergänzt.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5108-4 Köln-Porz. Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude (Quelle: LANUV 19.01.2023):

Gruppe / Art	Status im MTB	ET in NRW (ATL)	Vorkommen in den betroffenen Bereichen
<b>Säugetiere</b>			
Abendsegler	Art vorhanden	G	Jagdgebiet möglich
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	Jagdgebiet möglich
<b>Vögel</b>			
Bluthänfling	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Feldsperling	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	Kein Brutlebensraum
Girlitz	sicher brütend	S	Kein Brutlebensraum
Habicht	sicher brütend	G-	Kein Brutlebensraum
Kleinspecht	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Kuckuck	sicher brütend	U-	Kein Brutlebensraum
Mehlschwalbe	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Rauchschwalbe	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Rebhuhn	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Sturmmöwe	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Sperber	sicher brütend	G	Kein Brutlebensraum
Turmfalke	sicher brütend	G	Jagdgebiet möglich
Turteltaube	Sicher brütend	S	Kein Brutlebensraum
Waldkauz	sicher brütend	G	Kein Brutlebensraum
Waldohreule	sicher brütend	U	Kein Brutlebensraum
Wendehals	sicher brütend	S	Kein Brutlebensraum
<b>Amphibien</b>			
Wechselkröte	Art vorhanden	U	Vorkommen auszuschließen
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse	Art vorhanden	G-	Vorkommen auszuschließen

## 2.2 Wirkfaktoren

Infolge der Planaufstellung werden in privaten Grünflächen genutzten Fläche Wohnhäuser mit zugehöriger Erschließung und unterirdischen Stellplätzen entstehen. Die zulässige Grundflächenzahl wird in einem Teilbereich von 0,3 auf 0,4 erhöht zur Anpassung der realen Nutzung. Bislang ist die GRZ unter Hinzuziehung der Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,6 im gesamten Plangebiet zulässig. Neu ist, dass in Bereichen mit Tiefgaragen die GRZ unter Hinzuziehung von Nebenanlagen auf max. 0,8 erhöht worden ist, um eine Tiefgarage zu ermöglichen. Damit verbunden sind folgende Wirkfaktoren:

- Verlust von Gehölzen und Freiflächen
- Zusätzliche dauerhafte Versiegelung
- Erhöhung der Störungen der Tierwelt

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist von einer unerheblichen Zunahme des Kfz-Verkehrs im Plangebiet auszugehen.

## 2.3 Bestand Säugetiere

Innerhalb des Messtischblattes 5108-4 kommen nachweislich die artenschutzrechtlich relevanten Fledermausarten Abendsegler und Zwergfledermaus vor. Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet einschließlich der neu bebaubaren Bereiche von Fledermäusen, insbesondere der weitverbreiteten Zwergfledermaus, als Teil-Jagdhabitat aufgesucht wird. Entsprechende Tagesverstecke sind in dem Baumbestand des Plangebietes und an den Gebäuden und Garagen denkbar. Hinweise auf Winterquartiere oder Quartiere für Wochenstuben im eigentlichen Änderungsbereich liegen nicht vor. Im Rahmen der Abrissanzeige des ehemaligen Pfarrheims wurde auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen hingewiesen. Die inzwischen gefällten Bäume wiesen kein Höhlenpotenzial auf. Eine vertiefende Prüfung ist nicht erforderlich.

## 2.4 Bestand Vögel

Aufgrund der geringen zusammenhängenden Größe der vorhandenen Freiflächen sind weder das Plangebiet insgesamt noch die Baulücke als Lebensraum für Offenlandarten geeignet. Gehölze wurden offenbar bereits im Winter 21/22 gefällt, so dass potenzielle Brutplätze eventuell vorkommender nicht planungsrelevanter Vogelarten nicht beseitigt wurden.

Möglicherweise wird das Plangebiet gelegentlich vom im Stadtgebiet zeitweise sichtbaren Mäusebussard oder Turmfalken bejagt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Ihren Hauptlebensraum in der Wahner Heide oder der Siegaue haben. Das Bebauungsplangebiet stellt aufgrund der vorhandenen Nutzungen keinen wesentlichen Lebensraum für Jagdvögel dar.

Insgesamt bietet das Bebauungsplangebiet aufgrund der vorhandenen Gehölze gute Nistmöglichkeiten für sog. Ubiquisten, die an die Störungen aus der Nutzung der Haus- und Ziergärten angepasst sind. Baum- und heckenbrütende Vogelarten können dabei in die umgebenden Garten- und Siedlungsstrukturen, bzw. innerhalb des Plangebietes, ausweichen. Unter Beachtung des Rodungsverbot in der Brutzeit, ist davon auszugehen, dass der Verlust von Brutstätten und Vogelindividuen vermieden wird, bzw. vermieden wurde. Eine vertiefende Prüfung ist nicht erforderlich

## 2.5 Bestand Amphibien und Reptilien

Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung weisen keine natürlichen Laich-Gewässer auf. Im Fundortkataster gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien. Eine vertiefende Prüfung der Amphibienvorkommen ist nicht erforderlich.

Vorkommen der Zauneidechse ist in Troisdorf für den Bereich der Wahner Heide und die Kies-Abgrabungsgebiete bekannt. Ein Vorkommen im Bebauungsplangebiet wird aufgrund der fehlenden vegetationsarmen, sandigen Strukturen im und um das Plangebiet herum ausgeschlossen. Eine vertiefende Prüfung ist nicht erforderlich.

### **3. Vermeidungsmaßnahmen**

Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Durch die Beachtung des Rodungsverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31. September gem. § 39 BNatSch wird ein Verlust von Brutstätten vermieden. Mit einer Festsetzung im Bebauungsplan zur Beachtung des Abrissverbotes von in der Zeit vom 01. März bis zum 31. September wird der Verlust von übertagenden Fledermausindividuen vermieden.

### **4. Fazit**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans K 170 in der 1. Änderung ist die Überbauung zum Zweck des Wohnens einschließlich Gartennutzung verbunden. Gleichzeitig wird mit der Änderung der Bau einer Tiefgarage im Bereich des ehemaligen Pfarrheims ermöglicht. Dieser Bereich sowie die daran angrenzende Baulücke an der Brucknerstraße sind Gegenstand der näheren artenschutzrechtlichen Bewertung.

Die betroffenen Flächen sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugetern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden (s.o.). Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschluss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln. Artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Anlage  
Protokoll einer Artenschutzprüfung – Formular A

**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan K 170, 1. Änd.
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Troisdorf
Antragstellung (Datum):	19.01.2023
<p>1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur geringfügigen Anpassung der GRZ ( von 0,3 zu 0,4 ) in einem Teilbereich( Fläche 0,147ha), um den Bau eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage anstelle des ehemaligen Pfarrheims Kriegsdorf zu ermöglichen.</p>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>- keine vertiefende Prüfung erforderlich, s. o. -</p>	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>- Kein Ausnahmeverfahren, s. o. -</p>	

**Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG**

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

- Kein Ausnahmeverfahren, keine Befreiung, s.o.-

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die Bestandteile der 1.Änderung sind rot markiert)

### 1. Art der Nutzung

- (1) In den festgesetzten reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der Nutzung

- (1) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen sind unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig.
- (2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Carports oder Stellplätze hinzuzurechnen.
- (3) Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,8 zulässig.
- (4) Für den Vollgeschossbegriff bzw. das Staffelgeschoss ist weiterhin der § 2 (5) der BauO NRW vom 20.05.2014 anzuwenden.

### 3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für Wohnbaugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm.

### 4. Höhen baulicher Anlagen

- (1) Die maximale Geschosshöhe beträgt 3,0 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses. Sofern der besondere Nutzungszweck es erfordert, kann ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 3,50 m zugelassen werden.
- (2) Die Dachhöhe darf max. 5,50 m betragen. Alle vorgenannten Höhen sind zu messen zwischen Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses und Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

### 5. Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Bei überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von nicht mehr als 12 m kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,0 m zugelassen werden. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 3 BauNVO.

(2) Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und nach § 62 Abs.1 Punkt 1g) BauO NRW durch verfahrensfreie Terrassenüberdachungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

## **6. Garagen, Carports und Stellplätze**

- (1) Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- (2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.
- (3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Vorgärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haupteingangseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m beträgt.
- (4) Stellplätze in unterirdischen Garagengeschoßen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern diese im Sinne des § 1, Abs.6 Punkt 7a) +c) BauGB mit mindestens 60 cm Substratüberdeckung mit Gehölzen begrünt werden.

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

### **(1) Begrünung von Tiefgaragen**

Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschoßen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist für Bäume II. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß den Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen mindestens 12 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschoßes sind davon ausgenommen.

### **(2) Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer, sowohl von Hauptgebäuden als auch von Garagen und Carports, mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **(3) Vorgärten**

Die Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwen-

## **Stadt Troisdorf**

### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 170, 1.Änderung**

derung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z. B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

#### **8. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)**

Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

#### **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

- (1) GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Reichensteinstraße 52 a und 52 b sowie der Versorgungsträger. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist gem. § 6 Abs. 4 u. 6 BauO NW in einer Breite von mindestens 3 m ständig für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ausreichend zu befestigen.
- (2) GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Brucknerstraße 2 bis 8 sowie der Versorgungsträger.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)**

### **10. Dachaufbauten geneigter Dächer**

- (1) Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf maximal 0,6 der Dachlänge betragen.
- (2) Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum Ortgang, zu Kehlen und Graten beträgt 1,20 m.
- (3) Die Höhe von Quergiebeln und Dachaufbauten muss 1,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Schleppgauben sind bis 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches zulässig.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### **11. Kampfmittel**

- (1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Die Auswertung von Luftbildern ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelüberprüfung nicht erforderlich (Schreiben vom 07.11.08 AZ. 22-5-3-5382068-113/07). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.
- (2) Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
- (3) Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. beim Kampfmittelräumdienst [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de) gestellt werden.

## **Stadt Troisdorf**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 170, 1.Änderung

### **12. Wasserschutzzone III B**

- (1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis).
- (2) In der Wasserschutzzone IIIB Zündorf sind Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt oder angeschnitten wird, nach § 3 Abs. 1 Nr. 11 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.
- (3) Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz.
- (4) Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Parkplätze mit mehr als 20 Stellplätzen ein Antrag auf Genehmigung beim Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen ist. Die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das verschmutzte Niederschlagswasser befahrener Flächen ist der öffentlichen Sammelkanalisation zuzuführen.
- (5) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorheriger Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.
- (6) Die Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

### **13. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz**

- (1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis) gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und des § 8 WHG dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.
- (2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind im Rahmen von Einzelvorhaben im Plangebiet bereits untersucht worden, sodass die gemeinwohlverträgliche Versickerungsfähigkeit grundsätzlich nachgewiesen ist. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert dazu einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Die Mächtigkeit der Deckschicht erreicht maximal übliche Baugrubentiefen.

### **14. Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor abfuhr der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 170, 1.Änderung

### **15. Verhalten bei der Entdeckung vom Bodendenkmälern**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

### **15. Hinweise zum Artenschutz**

- (1) Durch die Beachtung des Rodungsverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31. September gem. § 39 BNatSchG wird grundsätzlich ein Verlust von Brutstätten vermieden. Darüberhinausgehend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und Bestimmungen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzes infolge von Bau- oder Abrisstätigkeiten eintreten können. Insbesondere Dachstühle oder vergleichbare Gebäudeteile sind auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen.
- (2) Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.
- (3) Lichtimmission: Anstrahlungen von Gebäuden sollen möglichst objektnah erfolgen. Die Ausrichtung der Beleuchtung soll bevorzugt von oben nach unten erfolgen, eine seitliche Anstrahlung soll möglichst unterbleiben. Die großflächige Beleuchtung von Fassaden sollte vermieden werden. Die mittlere Fassadenhelligkeit darf gebietsabhängig höchstens 25 Candela pro Quadratmeter betragen. Ein direkter Einblick aus der Umgebung in die Lichtaustrittsflächen sollte nicht möglich sein. Blenden, Blendlamellen oder Wabenraster können das verhindern. Bei einer bewusst gewählten Anstrahlung von unten nach oben, zum Beispiel mittels Bodenscheinwerfern, sind Leuchten mit optimierter Lichtabstrahlung (Lichtverteilungskurve) und Ausrichtung auf das anzustrahlende Objekt zu verwenden. Eine direkte Anstrahlung bekannter Einflugöffnungen von Fledermausquartieren ist zu vermeiden. Die Betriebszeiten sollen dem Bedarf angepasst sein.<sup>1</sup>

### **16. Hinweise zu Starkregenereignissen**

Gemäß Geoportal NRW liegt das Plangebiet zwar nicht in einem Überschwemmungsgebiet, es bestehen jedoch entsprechende Gefahren bei Starkregenereignissen.

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebes Troisdorf zeigt auf, wo sich Niederschlagswasser bei seltenen und extremen Ereignissen aufstaut. Bei seltenen und extremen Ereignissen staut sich das Wasser auf den Straßen und vor allem in den unbebauten Blockinnenbereichen bis zum 50 cm. Punktuell kann sich das Wasser sogar bis zu 100 cm aufstauen. Besonders Tiefgaragenzufahrten sind bei Starkregenereignissen gefährdet, laufen voll und haben einen Wasserstand über 100 cm. Die Anstaufläche wird bei extremen Ereignissen größer. Auch die Fließgeschwindigkeit steigt bei extremen Starkregenereignissen vor allem in der Humperdinckstraße von einer geringen zu einer mittleren Geschwindigkeit an.

---

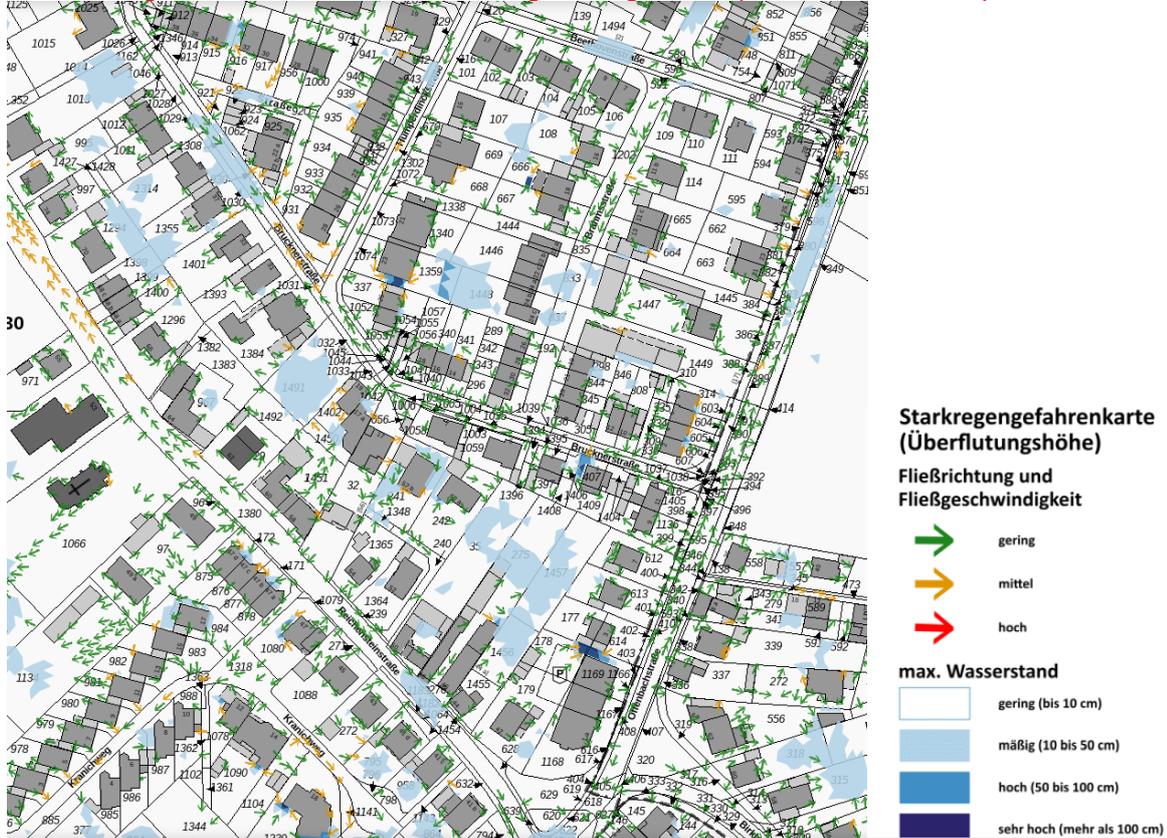
<sup>1</sup> Quelle (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz): **Künstliche Außenbeleuchtung** Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen, LANUV-Info 42

# Stadt Troisdorf

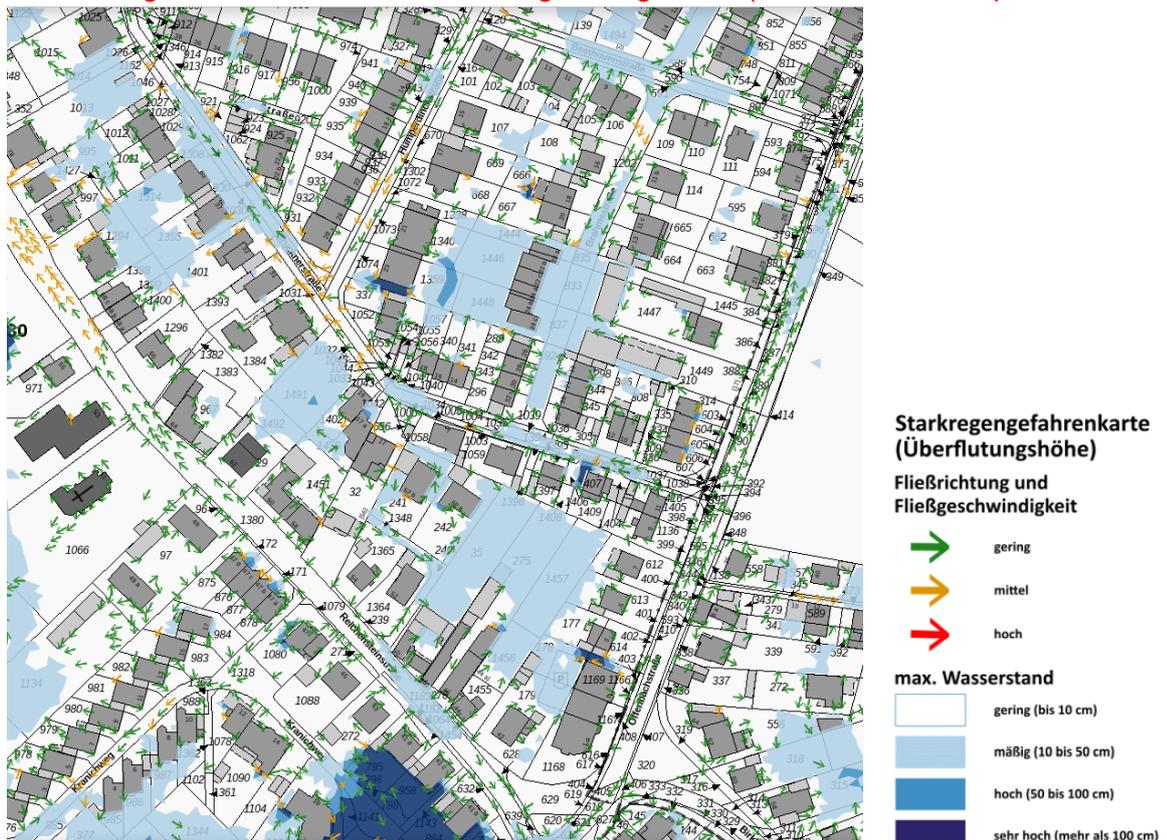
## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 170, 1.Änderung

Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHG hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser> zu finden.

### Überflutungshöhen bei seltenen Starkregenereignissen (Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):



### Überflutungshöhen bei extremen Starkregenereignissen (Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):





## **Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen**

**Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung**

### **Bebauungsplan K 170, 1. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

**Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus  
– im beschleunigten Verfahren**

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen  
Art und Umfang der Berücksichtigung zur öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

**Bebauungsplan K 170, 1. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)

Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der öffentlichen Auslegung einsehbar.

**Frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Absender</b>	<b>Datum der Mitteilung</b>	<b>Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Zusammengefasster Inhalt</b>	<b>Art und Umfang der Berücksichtigung</b>
1	Stadtwerke Troisdorf	14.02.2022	Sachgüter	Planauskunft Grundsätzlich keine Bedenken	Kenntnisnahme
2	PLEdoc GmbH	14.02.2022	Sachgüter	Von den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen betroffen.  Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Geltungsbereichs bedarf es einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme

3	RSAG AöR	15.02.2022	Sachgüter	Keine grundsätzlichen Bedenken wegen der Bebauungsplanänderung.  Allg. Hinweis, dass rückwärtige Erschließungen nicht angefahren werden können und dass Grundstückseigentümer die Abfallbehälter in Eigenverantwortung zur Abholung an den befahrbaren öffentlichen Straßenraum bereitstellen müssen.	Kenntnisnahme  Die Abfallentsorgung soll über das vorhandene öffentliche Straßennetz erfolgen.
4	Stadtwerke Troisdorf GmbH	18.02.2022	Sachgüter	Für die Versorgungsleitungen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.	Die beiden geplanten Neubauten der ersten Änderung des BPlans fügen sich in bestehende klassische Baulücken entlang der Straße eines bestehenden Siedlungsgebiets ein. Sie sind somit bereits voll erschlossenen. Lediglich der entsprechende Hausanschluss an die in den Straßen liegenden Versorgungsleitungen muss gelegt werden. Eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht notwendig.
5	Rhein- Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3	22.03.2022	Natur und Landschaft, Artenschutz  Pflanzen, Tiere  Tiere	<b><u>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</u></b>  <u>Artenschutz</u> Es soll eine Artenschutzprüfung für den Bereich der Änderung zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden.  <u>Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden</u> Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.  <u>Hinweis zu Lichtemissionen</u>	artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird erstellt und als Anlage der Begründung beigelegt.  Wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

			<p>Menschen, Tiere</p> <p>Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" entnommen werden. Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt zum Teil zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Eine Neuplanung des öffentlichen Straßenraums ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Da es sich nur um einzelne Bauvorhaben, nämlich lediglich 2, innerhalb des Siedlungsbereichs handelt, ist es im Rahmen der Gleichbehandlung nicht angemessen verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung im privaten Bereich zu treffen. Ungeachtet dessen wird die Anregung als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>
			<p>Boden, Wasser, Menschen, Tiere, Pflanzen</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b> Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfugung über die Entsorgung von Bau- und</p>	<p>Das ehemalige Pfarrheim ist bereits abgerissen mit Abbruchanzeige vom 13.10.2020 an das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf. Der entsprechende Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung ist bereits Bestandteil des aktuell gültigen Bebauungsplans K170 und wird in der 1.Änderung beibehalten.</p>

			<p>Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten:</p> <p><b><u>Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet</u></b> Anlässlich der vorgeschlagenen Variante 4 mit Tiefgarage (Vorzugsvariante) wird auf Folgendes hingewiesen: In der Wasserschutzzone IIIB Zündorf sind Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt oder angeschnitten wird, nach § 3 Abs. 1 Nr. 11 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.</p> <p>Ferner bedürfen eine Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz. Die Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.</p> <p><b><u>Überflutungsgefahr durch Starkregen</u></b> Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdeten Bereich ausgewiesen. Hierbei sind Überflutungshöhen bis zu 0,40 m dargestellt. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird unter Verweis auf §1 (7) BauGB und § 5 (2) eine Anpassung der Planung an die Starkregenrisiken angeraten.</p> <p><b><u>Klimaschutz</u></b> Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 11 Wasserschutzzone IIIB ergänzt.</p> <p>Hinweis wird ebenfalls unter Punkt 11 Wasserschutzzone III B angeführt</p> <p>Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Baulücken verbleiben. Eine konkrete Anpassung im Bebauungsplan für einzelne Baugrundstücke wird daher nicht gemacht, sondern wir liefern einen entsprechenden Hinweis zur Eigenvorsorge nach WHG und zu den Überflutungshöhen in den textlichen Festsetzungen. Die beiden aktuell anstehenden Bauvorhaben in Bruckner- und Reichensteinstraße betreffend, wird die Problematik durch die Bauherren berücksichtigt. Das Geländenniveau der bestehenden Baulücke in der Brucknerstraße liegt ca. 85 cm tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Da das Gebäude ohnehin über der Rückstauenebene des Straßenniveaus liegen muss, ist eine entsprechende Geländeaufschüttung geplant. OKFFB ist nochmal 6 cm über Straßenniveau geplant, sodass das OKFF EG insgesamt 91 cm über vorhandenem Gelände liegen wird. Im Falle von Starkregen, bei</p>
--	--	--	---	--

			<p>Menschen, Flora, Fauna, Ressourcen</p>	<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p> <p><u>Anpassung an den Klimawandel:</u> Die bisher unbebaute Wiesenfläche mit teilweisem Baumbestand trägt zum mikroklimatischen Ausgleich für die umliegende Wohnbebauung bei. Daher werden Maßnahmen angeregt, welche die negativen Folgen einer Flächenversiegelung bei Planung umgesetzt abmildern können, beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soweit die Vorgartenbereiche nicht für Stellplätze benötigt werden, kann zum Schutz der Biodiversität, des Mikroklimas und der Versickerungsfähigkeit der Böden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a BauGB eine Bepflanzung und Begrünung vorgeschrieben werden (Vermeidung sog. „Schottergärten“).</li> <li>- Eine Dachbegrünung der Staffageschosse leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, des Stadtklimas und der Biodiversität. Bei entsprechender Substratstärke wird zudem eine maßgebliche Rückhaltung und Abflussverzögerung von Starkniederschlägen erreicht.</li> <li>- Die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen im rückwärtigen Innenbereich bietet durch Beschattung und Verdunstungskühlung gegenüber</li> </ul>	<p>dem eine Überflutungshöhe bis zu 50 cm auf dem heutigen Grundstücksniveau erwartet wird, ist das geplante Gebäude mit 91 cm über dem heutigen Gelände sicher.</p> <p>Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (1) <b><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)</u></b> übernommen</p> <p>Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (2) <b><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)</u></b> übernommen</p> <p>Da es sich um ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet im Bestand handelt, werden keine verbindlichen Festsetzungen für neue Bäume oder Gehölzpflanzungen getroffen. In Troisdorf gibt es die Baumschutzsatzung,</p>
--	--	--	---	---	--

			<p>reinen Rasenflächen einen zusätzlichen mikroklimatischen Vorteil.</p> <p>- Nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbaute Teile der <u>Tiefgarage</u> können bei entsprechender Substratüberdeckung in einer Größenordnung von 50-60 cm <u>mit Gehölzen begrünt werden.</u></p> <p><u>Erneuerbare Energien</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Bisher enthalten die Planunterlagen keine eindeutigen Hinweise hierzu. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021-4080 kWh/m<sup>2</sup>/a sowie bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m<sup>2</sup>/a.</p>	<p>die dafür sorgt, dass es entsprechende Ersatzpflanzungen im Zuge von Baumfällung auf einem Grundstück geben muss. So unterlagen die auf dem Grundstück der Änderung befindliche Bäume z.T. der städtischen Baumschutzsatzung. Bis auf die Linde an der Reichensteinstraße sind bereits alle Bäume auf dem Grundstück gefällt worden und müssen durch Neupflanzungen gem. Baumschutzsatzung ersetzt werden. Laut Amt 60 sind dies 7 Laubbäume mit STU mind. 14-16 cm für die gefällten Bäume im Bereich des Neubaus in der Brucknerstraße. Im Bereich der Reichensteinstraße ist zudem ein erhaltenswerter mehrstämmiger Walnussbaum gefällt worden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind hier auf dem Grundstück im Zuge der Baumschutzsatzung zu leisten. Festsetzungen für diese Ersatzpflanzungen im Rahmen der 1.Änderung werden deshalb nicht gemacht.</p> <p>Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (1) <b><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></b> (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB) übernommen</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Im Sinne der Gleichbehandlung sollen bei den neuen Gebäuden weitestgehend die gleichen Vorgaben gelten, wie bei den bestehenden Nachbargebäuden. Die Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien ist Gegenstand der Abwägung. Eine Begründung zur pflichthaften Errichtung für entsprechende Anlagen konkret für das fast vollständig bebaute Plangebiet, die über den allgemeinen Klimaschutz hinausgeht, wird nicht gesehen. Die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen (z.B. PV-Anlagen auf Dächern) kann daher nicht ausreichend begründet werden. Im Sinne der aktuellen Energiepolitik kann man davon ausgehen, dass Neubauprojekte ohnehin ohne</p>
--	--	--	---	--

				<p>Es wird daher angeregt, den Einsatz regenerativer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. In die Prüfung sollte insbesondere der Einsatz von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Solarmodulen in ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art (z.B. Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie) sowie</li> <li>•Blockheizkraftwerken bzw. Wärmepumpen zur energetischen Versorgung einbezogen werden.</li> </ul> <p>Detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen können mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage <a href="http://www.energieundklima-rsk.de">www.energieundklima-rsk.de</a> vorgenommen werden.</p>	<p>fossile Energieträger geplant werden. Um dies zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung ebenfalls zulässig. Ergänzend sollen zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Eine Festsetzung dazu wird ergänzt. Es soll den Eigentümer*innen überlassen werden, welche Art erneuerbare Energie sie einsetzen möchten, da durch die Bestandsbebauung jede*r individuelle Potenziale und Einschränkungen hat.</p>
6	Privat 1 (Mit angehängter Unterschriftenliste mit 120 Unterschriften)	09.03.2022	Sachgüter, Mensch	<p>Eine Dreigeschossigkeit sowie eine ähnliche Baumasse wie die Mehrfamilienhäuser in der Humperdinckstraße sind nicht gewünscht.</p>	<p>Die Anmerkungen werden berücksichtigt mit einer Ergänzung in den textlichen Festsetzungen: Die Festsetzungen für <u>Vollgeschosse</u> sind bestandsorientiert. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt in der Brucknerstraße und in der Reichensteinstraße max. II Vollgeschosse fest. Daran soll auch festgehalten werden. Eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss wäre auch nach derzeitigem Planungsrecht möglich.</p> <p><u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan K 170 setzt in der Brucknerstraße eine GRZ von 0,3 fest, in der Reichensteinstr. eine GRZ von 0,4. Die sog. GRZ II (Nebenanlagen) zusammen mit der GRZ I (Hauptanlage) ist auf max. 0,6 gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Nach Überprüfung der bestehenden Bebauungsdichte (GRZ I und II) in der Brucknerstraße im Bereich des 2 geschossigen WRs mit GRZ 0,3 ist festgestellt worden, dass das Grundstück Brucknerstraße 29 stark versiegelt</p>

				<p>Beeinträchtigung und Störung der Nachbargrundstücke, durch mögliche Einsichtnahme in die benachbarten Gärten durch große <u>Bautiefe</u> über die Balkone und Dachterrassen der neuen Gebäude wird befürchtet.</p>	<p>ist. Die GRZ I ist auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans K 170 mit 0,32 geringfügig mit 0,02 überschritten. Unter Hinzurechnung aller Nebenanlagen und versiegelten Flächen auf dem Grundstück beträgt die GRZ II 0,75 und überschreitet so die max. zulässige GRZ gem. textlicher Festsetzung (nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) von max. 0,6 um 0,15 erheblich.</p> <p>Um zumindest die GRZ I für dieses Grundstück bestandsorientiert zu erfassen, wird die GRZ für den Bereich Brucknerstr. 29 und die Baulücke an die südlich angrenzende GRZ von 0,4 angepasst.</p> <p>Im Zuge der Planänderung können diese Überschreitungen im städtebaulichen Sinne planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird die Bebauungsdichte somit bestandsorientiert erfasst. Die erhöhte GRZ II soll nicht planungsrechtlich verfestigt werden.</p> <p>Für Grundstücke mit TG wird die GRZ I+II auf 0,8 gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO gedeckelt.</p> <p><u>Bautiefen:</u> Der Einwand wird aufgegriffen und entsprechend im nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplanentwurf angepasst.</p> <p>Die festgesetzten Bautiefen im Geltungsbereich des K170 sind recht heterogen. Sie reichen von 10,50 m in der östlichen Brucknerstraße bis hin zu 26 m in der östlichen Reichensteinstraße. Ein gängiges Maß für Baufenstertiefen liegen im Bereich von Neubauten und vor allem bei Mehrfamilienhäusern bei 15-18m. Im nächsten Verfahrensschritt wird das Baufenster im Bereich der Reichensteinstraße 62 auf 16,50 m und auf gleichem Grundstück auf Seiten der Brucknerstraße auf die ursprünglichen 15 m zuzüglich straßenseitigen Ausbuchtungen reduziert.</p> <p><u>Konkret zur Brucknerstraße:</u></p>
--	--	--	--	---	--

					<p>Eine optimale Bebaubarkeit des bisherigen 15 m tiefen Baufensters ist in der Baulücke der Brucknerstraße ohne Baugrenzüberschreitung aktuell nur mit Einschränkungen möglich, weil das Grundstück im Verlauf der Brucknerstraße an der Stelle mit den seitlichen Grundstücksgrenzen leicht verschwenkt und dadurch das Baufenster nicht mehr orthogonal sondern schräg auf dem Grundstück verläuft. Dies ist ein Nachteil hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Gegensatz zu den Nachbarn. Die bisher festgesetzte Baugrenze in der Baulücke der Brucknerstraße liegt zwar 5 m parallel zur schräg verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch nicht orthogonal zu den seitlichen Nachbargrenzen. Die nachbarlichen Grundstücke sind dort bislang begünstigter, weil ihre Baugrenzen orthogonal zu den seitlichen Grenzen verlaufen. Im Rahmen der Gleichbehandlung bezüglich der Ausnutzbarkeit des Baufensters gibt es nun in der straßenseitigen Baugrenze zwei Versprünge von jeweils 2 m bzw. 1,5 m angepasst an den Entwurf des Mehrfamilienhauses. Die rückwärtige Baugrenze bleibt bestehen. Innerhalb dieses Baufensters müssen sowohl der Hauptbaukörper als auch die Balkone als Bauteile des Gebäudes liegen. Terrasse dürfen, ebenso wie bei den bestehenden Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.</p> <p>So gibt es für den rückwärtigen Bereich der Baulücke keinerlei Veränderung der bisherigen Festsetzung.</p> <p><u>Konkret zur Reichensteinstraße:</u> In der Reichensteinstraße 62 war bisher ein an das alte Pfarrheim angepasstes Baufenster festgesetzt mit einer Bautiefe von insgesamt 20,5 m. Gemäß Vorzugsvariante 4 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz wird das Baufenster nun entsprechend angepasst. Die straßenseitige Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke werden aufgegriffen und miteinander verbunden. Die Tiefe des Baufensters wird hier auf 16,50 m</p>
--	--	--	--	--	--

					festgesetzt gem. des Gebäudeentwurfs, dessen Baukörper 15 m tief ist, mit straßenseitigen 1,50 m tiefen Balkonen (in Summe 16,50 m).
				Verschattung bestehender Photovoltaikanlagen auf Nachbargebäuden durch Neubauten	Bleibt unberücksichtigt, denn: Betroffen wäre lediglich die Photovoltaikanlage des Grundstück Brucknerstraße 29. Dort sind Panels auf das Garagendach im Bauwich und auf der dort angrenzenden Nebenanlage montiert. Eine Bebauung der Baulücke in der Brucknerstraße ist auch heute schon möglich. Mit der Schließung der Baulücke und eventueller Beeinträchtigungen der Anlage durch ein direktes Nachbargebäude hätte man bei Installation der Anlage mit Bedenken müssen. Zudem hat das Grundstück nach hinten in den Gartenbereich eine süd-west-Ausrichtung, sodass es vermutlich selbst mit einer wie bisher geplanten Bebauungstiefe lediglich zu geringen Beeinträchtigungen kommt. Zudem besteht für das Haus Nr. 29 die Möglichkeit, die Solarpanels auf das Hauptdach zu verlagern, um so einer möglichen Verschattung entgegen zu wirken.

				<p>Verschärfung der ohnehin angespannten Parksituation durch die Neubauten mit erhöhtem Parksuchverkehr durch Wegfall von mind. 2 öffentlichen Stellplätzen bei gleichzeitiger Verdichtung der Wohnbevölkerung um 12 Parteien mit jeweils zwischen einem und zwei, ggf. drei Pkw. Die geplante TG sei keine Kompensation, da sie nicht der Allgemeinheit zur Verfügung steht, öffentliche Stellplätze entfallen und zu erwarten ist, dass die Bewohner der Mehrfamilienhäuser die TG nicht konsequent nutzen.</p>	<p>Der Einwand bleibt unberücksichtigt. Sowohl die Anzahl der WE als auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze werden als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen. Vor allem vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraums ist die Schaffung von zusätzlichem flächensparendem Wohnraum notwendig, sofern er sich wie hier baulich und städtebaulich gut einfügt. Denn schon heute kann die Baulücke entsprechend geschlossen werden und in den Bereichen des Bauwuchs wären auch schon heute innerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze allgemein möglich, außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise. Das hieße, dass sich auch mit einem Einfamilienhaus-Projekt die öffentliche Parksituation an der Stelle ändern würde. In den Vorentwurfs-Varianten 1-3 aus der frühzeitigen Beteiligung sind vor jedem Haus im Vorgartenbereich jeweils 6 Stellplätze (für jede WE 1 St) vorgesehen. Bei diesen Varianten entfallen die beiden öffentlichen Stellplätze in der Brucknerstraße, in der Reichensteinstraße würden an entsprechender Stelle ebenfalls die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen.</p> <p>Auch aus verkehrlicher Sicht wird deshalb die Vorzugsvariante 4 mit der TG weiterverfolgt. Mit dieser Variante ergeben sich Stellplatztechnisch folgende Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten.</li> <li>• Mit insgesamt 16 Pkw Stellplätzen gibt es sogar 4 Stellplätze mehr als notwendig</li> <li>• Die Vorgärten bleiben begrünt</li> <li>• Die Vorgartenflächen bleiben unversiegelt</li> </ul> <p>Die Anmerkungen des Einwenders über die Anzahl der Pkw je Wohneinheit sowie die Nutzung der Tiefgarage sind rein hypothetisch und können deshalb nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Verwaltung geht, wie bisher üblich, von einem notwendigen Stellplatz je Wohneinheit aus. Bei 11 geplanten WE, sowie eine Einheit als Gemeindezentrum ist mit 16 Stellplätzen der Bedarf ausreichend gedeckt.</p>
--	--	--	--	---	--

					<p>Allgemein sollte die Tendenz sein die Anzahl der notwendigen PKW Stellplätze je Wohneinheit weiter zu reduzieren und nicht zu erhöhen im Sinne einer klimangepassten Entwicklung, auch wenn es sich in Kriegsdorf um eher dörfliche Strukturen handelt. Eine gute ÖPNV Anbindung gibt es aber auch hier und der nächst gelegene Bahnhof mit Anbindung an die Großzentren Köln und Bonn befindet sich in Spich in etwa 3 km Entfernung, sodass dieser sogar sehr gut mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen ist.</p> <p>Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in max. 3 km gut mit ÖPNV oder dem Fahrrad erreichbar.</p>
--	--	--	--	--	--

7	Abwasserbetriebe Troisdorf (AöR)	04.03.2021	Sachgüter	Seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken	Kenntnisnahme
8	Privat 2	24.03.2022	Sachgüter	Vorzugsvariante 4 mit Satteldach in der Reichensteinstraße und Tiefgarage soll weiter verfolgt werden.	Die 4. Entwurfsvariante ist die gewählte Vorzugsvariante des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz. Diese wird nach Abwägung der weiteren Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung im nächsten Verfahrensschritt weiterverfolgt.
9	Privat 3	07.06.2022	Sachgüter	<p><u>I.Faktische Dreigeschossigkeit</u>  Das Bebauungsgebiet ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan B 170 beabsichtigte, diese Bebauungsstruktur zu erhalten. Ziel auf Seiten der Stadtplanung war fortwährend, eine weitere Mehrfamilienhausbebauung wie im Falle der Humperdinckstraße - die unbestritten einen baulichen „Fremdkörper“ in der Umgebung darstellt - zu verhindern.  Die nunmehr geplante Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser auf den Nachbargrundstücken meines Mandanten führt zu einer Verfestigung dieser nicht gewollten Bebauungsstruktur. Auch wenn die Errichtung eines Staffelgeschosses bauordnungsrechtlich regelmäßig nicht als ein Vollgeschoss zu qualifizieren ist, entstehen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern nebst Staffelgeschoss rein faktisch drei-geschossige Wohnkomplexe, die - wie im Falle der Humperdinckstraße - aus dem Rahmen der die Umgebung prägenden Bebauung fallen.  Wir regen daher dringend an, dieser Entwicklung durch die alleinige Zulassung eines Einfamilienhauses mit einer maximalen, faktischen Höhe von 2 Vollgeschossen (z. B. 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss oder 1 Vollgeschoss nebst Staffelgeschoss) zu begegnen.</p>	<p>Zu I:  Der Anregung ausschließlich ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss oder ein Vollgeschoss nebst Staffelgeschoss zuzulassen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan lässt auch heute schon Wohnbebauung ohne Einschränkung der Wohneinheiten mit zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zu.</li> <li>• Bei Verwehren der heute schon möglichen Bebauungsmöglichkeit durch Änderung der Festsetzung der Geschossigkeit und der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wäre die Stadt Troisdorf dem Entwurfsverfasser bzw. dem Grundstückseigentümer der heutigen Baulücken gegenüber gem. §42 BauGB schadensersatzpflichtig.</li> <li>• Auch Mehrfamilienhäuser sind im heute festgesetzten WA und WR allg. zulässig. Aufgrund des dringenden allgemeinen Bedarfs an Wohnraum ist eine flächensparende Form eines Mehrfamilienhauses wünschenswert, sofern sie sich auch städtebaulich gut einfügt.</li> </ul>

			<p><u>II. Baugrenzen und Abstandsflächen</u> Die Bebauungsplanung beinhaltet gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan K 170 eine Neuausweisung und massive Erweiterung bestehender Baufenster und damit ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Bestandsgebäude auf benachbarten Grundstücken.</p> <p>Gleichzeitig ermöglicht die Anordnung der weitläufigen Balkone an den geplanten Wohnkomplexen Einsicht in die Nachbargrundstücke. Gerade in den Sommermonaten entsteht meinem Mandanten durch die Ausrichtung der Balkone in Richtung seines Grundstücks und die Möglichkeit der unvermittelten Einsichtnahme eine seine Privatsphäre besonders beeinträchtigende drangvolle Nähe, die unzumutbar ist (vgl. hierzu BayVGH, Beschluss vom 25.8.2015- 1 CS 15.1411 - juris Rn. 4; VG München, Urteil vom 14.3.2016- M 8 K 15.335- juris Rn. 32). Wären die Balkone z.B. (nur) auf die jeweilige Straßenseite gerichtet, würde dies eine erhebliche geringere Belastung für ihn bedeuten.</p> <p>Zwar gibt es nach der Rechtsprechung in der Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhegebiete. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn - wie hier- durch die Errichtung von Balkonen qualifizierte Einsichtsmöglichkeiten wie von einer „Aussichtsplattform“ in benachbarte Terrassenbereiche geschaffen werden (OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 15.02.2021 - 2 M 121/20,- juris Rn. 27; Beschluss vom 20.12.2012 - 2 M 38/12,- juris Rn. 25).</p>	<p>Zu II: Der Anregung den Grenzabstand zu vergrößern kann nicht gefolgt werden. Den notwendigen Grenzabstand regelt auf bauordnungsrechtlicher Ebene das Abstandsflächenrecht, welches bei den Bebauungsvorschlägen eingehalten wird. Für die Baulücke in der Brucknerstraße ist dies heute schon anwendbar, da die Baugrenzen hier lediglich die max. Bautiefe definieren, die festgesetzt offene Bauweise aber besagt, dass mit Grenzabstand, unter Einhaltung der Abstandsflächen, gebaut werden muss. Im Bereich der Reichensteinstraße 62 ist bisher ein schmales Baufenster zur Sicherung des erhaltenswerten ehemaligen Pfarrheims festgesetzt worden. Mit dem Abbruch des Pfarrheims ist auch die Festsetzung zur Bestandssicherung obsolet und muss an die Anforderungen eines „normalen“ Wohnungsbaus angepasst werden. Deshalb verlaufen die neuen Baugrenzen im Entwurf des Bebauungsplans auch von Grenze zu Grenze in Verlängerung der bestehenden Baugrenzen in gleicher Straßenflucht. Auch hier bleibt die offene Bauweise bestehen, die verlangt mit Abstand zur Nachbargrenze zu bauen unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts.</p> <p>Der Anregung die Baufenster aus der frühzeitigen Beteiligung in der Tiefe zu verringern wird indes gefolgt. Das Baufenster in der Brucknerstraße bleibt bei der ursprünglichen Bautiefe von 15 m. Lediglich zur Straßenseite gibt es zwei Ausbuchtungen notwendiger Gebäudeversprünge, da das Grundstück an der Stelle zur bestehenden Baugrenze verschwenkt. Die Balkone liegen gartenseitig innerhalb der überbaubaren Fläche und sind somit allg. zulässig. Das Baufenster in der Reichensteinstraße wird im Gegensatz zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung von 18 m Bautiefe auf 16,50 m reduziert. Auch hier befinden sich die Balkone innerhalb der überbaren Fläche südwestlich orientiert zur Straßenseite.</p>
--	--	--	--	--

			<p>Eine Sichtschutzwand oder sonstige Vorrichtungen, um die Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten zu beschränken, sind bislang nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Wir regen daher dringend an, die Grenzabstände der zuzulassenden Gebäude unter Verkleinerung der vorgesehenen Bauflächen erheblich zu vergrößern und Vorkehrungen zu treffen, welche Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten ausschließen.</p> <p><u>III. Tiefgarage</u>  1. Erhöhtes Lärmaufkommen  Davon ausgehend, dass die geplanten 15 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden können, wird eine entsprechende Zahl von KFZ diese Stellplätze und die Ein- und Ausfahrt nutzen. Da in der unmittelbaren Umgebung nur wenige öffentliche oder sonstigen Parkflächen zu finden sind, sind die Bewohner auf die Tiefgarage angewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass - sofern die Planung auf die Errichtung der Einfahrt der Tiefgarage an der Brucknerstraße gerichtet ist - durch den regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr und die Rangiervorgänge vor der erfahrungsgemäß abschüssigen Einfahrt zur Tiefgarage, eine beständige, erhebliche Geräuschkulisse insbesondere auch zu späten Abend- und Nachtzeiten wie auch extrem frühen Morgenstunden entsteht, die meinen Mandanten als unmittelbaren Anwohner und andere Anwohner stark belastet. Im Vergleich zu der vorherigen Geräuschkulisse der bei-</p>	<p>Vorkehrungen zur Minderung oder sogar zum Ausschluss der Einsichtnahme sind gem. § 9 BauGB nicht Teil der Bauleitplanung und können deshalb nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Im Rahmen der Ersatzpflanzung gem. Baumschutzsatzung wird jedoch seitens des Investors erwogen Hecken als Einfriedung zu pflanzen, die ebenfalls als Sichtschutz dienen können.</p> <p>Zu III 1.- 2.:  Das Lärmaufkommen durch den zusätzlichen Verkehr wird nicht wesentlich zunehmen.  Die Anmerkung, dass die Geräuschkulisse insbesondere auch zu späten Abend- oder Nachtzeiten wie auch an extrem frühen Morgenstunden entstehen könnten, ist rein hypothetisch. Wenn dann sind diese Lärmspitzen als unwesentlich zu betrachten, weil dies stets Einzel- und Kurzereignisse sind. Außerdem kann man bei der Zunahme von eFahrzeugen davon ausgehen, dass zukünftig laute Motorengeräusche tendenziell abnehmen werden.</p> <p>Die gemeinsame Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist bisher in der Reichensteinstraße geplant, die historisch bedingt immer schon stärker befahren war als die Bruckner Straße, sodass die zusätzlichen Fahrzeuge der neuen Wohngebäude als unwesentlich einzustufen sind.</p> <p>Durch die Planung der Tiefgarage entfallen keine öffentlichen Stellplätze. Auch heute sind bereits Mehrfamilienhäuser zulässig, die Besucher generieren, sodass die Lage nicht verschärft wird. Auch das ehem. Pfarrzentrum hatte diverse Besucher.</p>
--	--	--	---	---

			<p>den öffentlichen Parkplätze vor den Grundstücken und Planungsgebiet an der Brucknerstraße ergibt dies eine Vervielfachung der Lärm- und Verkehrsbelastung.</p> <p>Angesichts der erfahrungsgemäß schräg angelegten Tiefgaragenrampe und deren Steigung ist davon auszugehen, dass es insbesondere beim Herausfahren aus der Tiefgarage bei der erforderlichen stärkeren Motorleistung zu noch stärkeren Motorgeräuschen und einer erhöhten Abgasentwicklung kommt als auf flacher Strecke.</p> <p>Die Vornahme entsprechender Schutzmaßnahmen oder gar einer Umlegung der Tiefgarageneinfahrt oder andersartigen Planung der Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist bislang nicht (mehr) konkreter Gegenstand der Planung.</p> <p>2. Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs</p> <p>Durch die Errichtung einer Tiefgarage unter Entfernung zweier öffentlicher Parkplätze an der Stelle, an der - womöglich - die Einfahrt zur Tiefgarage errichtet werden soll, wird die ruhende Verkehrssituation weiter belastet. Der Parksuchverkehr für andere Personen als Bewohner oder Besucher der geplanten Wohnkomplexe wird sich erfahrungsgemäß erhöhen. Durch das höhere Verkehrsaufkommen mehrerer Parksuchender entstehen weitere Lärmemissionen, die die umliegende Wohnbebauung beeinträchtigen.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>3. Erhöhter Versiegelungsgrad</p> <p>Letztlich steht auch zu prüfen, ob der Umweltschutzbelang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die geplante Versiegelung von Flächen hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden ist.</p> <p>§ 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB enthält eine auf den Bodenschutz gerichtete und auf die speziellen Aufgaben der Bauleitplanung bezogene Verpflichtung für die Planung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Insbesondere ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch ein nachhaltiges Flächenmanagement (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 a, Rn. 3).</p> <p>Durch die Planung - die Erweiterung des bestehenden Baufensters, die Neuausweisung eines weiteren Baufensters und die Tiefgarage, werden zurzeit noch begrünte Flächen extensiv versiegelt.</p> <p>Aufgrund dieser Versiegelung verkleinert sich der Lebensraum für Tiere, auch die Wachstumspotenziale raumgreifender Bepflanzung sinken weiter. Zugleich verschlechtert sich die Grundwasserneubildung, da nach Umsetzung der Planung weniger versickerungsfähige Flächen in Form natürlich anstehender Böden zur</p>	<p>Zu III 3.:</p> <p>Der Einwand über den erhöhten Versiegelungsgrad wird berücksichtigt. In den Entwurf der 1. Änderung werden zahlreiche Hinweise und Festsetzungen zum Klima- und Artenschutz getroffen.</p> <p>Die zusätzlich versiegelten Flächen durch die geplante Tiefgarage müssen intensiv begrünt werden. Es muss eine mindestens 60 cm dicke Substratschicht auf die Tiefgarage aufgebracht werden. Das darauf anfallende Regenwasser kann zwar nicht unmittelbar im Boden versickern, kann aber durch Rückhaltung und Speicherung verdunsten und langsam, auch bei Starkregenereignissen, in den Kanal oder Versickerungsflächen neben der Tiefgarage zugeführt werden.</p> <p>Mittels einer intensiven Begrünung des Tiefgaragendaches wird auch die Artenvielfalt auf dem Grundstück gefördert. Die Schaffung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser in bereits erschlossenen Baulücken und damit mehr Wohnfläche auf gleicher Grundfläche, ist ein deutlich sparsamerer Umgang mit Grund und Boden, als die im Plangebiet überwiegend bestehenden Einfamilienhäuser.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Verfügung stehen, d.h. Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Gerade bei Starkregenereignissen entsteht hierdurch die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation.</p> <p>Trotz des erheblichen Kompensationsbedarfs der durch die Bebauungsplanung vermittelten übermäßigen Versiegelung und ihrer Wirkung auf das beabsichtigte Plangebiet finden sich in der Bebauungsplanung bislang keine hinreichenden Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>IV. Baum- und Grünflächenschutz</p> <p>Nicht zuletzt muss auch der Schutz vorhandener Bäume und Grünflächen berücksichtigt werden. Die Planflächen weisen teils dickstämmige, hochgewachsene alte Bäume auf (z. B. Sommer-Linde mit einem Umfang von 1,25m, Ahornbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von ca. 1 m) sowie diverse Büsche und Sträucher auf. Durch das der Bebauungsplanung zugrundeliegende Bauvorhaben muss massiv Bewuchs entfernt und alte Ahorn-Bäume gefällt werden. Dies bringt einen erheblichen Eingriff in Umwelt und Natur mit sich. Die Bebauungsplanung sieht bislang keine Kompensationsmaßnahmen vor.</p> <p>V. Fazit</p> <p>Die beabsichtigte Bauleitplanung berücksichtigt die Interessen meines Mandanten bedauerlicherweise nicht. Wir regen daher</p>	<p>Zu IV:</p> <p>Die Bäume auf dem Kirchengrundstück sind mittlerweile beinahe alle gefällt worden, um die Baumaßnahmen realisieren zu können. Ein Teil der Bäume unterlagen der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf. Gem. dieser Satzung müssen entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden. Sie greift auch ohne Bebauungsplan. Zudem besteht auch ohne Planänderung schon Baurecht und damit die Option Bäume fällen zu dürfen..</p>
--	--	--	---	---

				mit Nachdruck an, den Umfang der Bebauung planerisch durch kleinere Baufenster und eine Verminderung der zulässigen Geschosse zu reduzieren, den Abstand zum Grundstück meines Mandanten zu erhöhen und die zuzulassenden Bauvorhaben so auszugestalten, dass die oben genannten nachbarlichen Interessen meines Mandanten und die Interessen der Allgemeinheit im Übrigen gewahrt bleiben.	
--	--	--	--	---	--

## Verwaltungsinterne Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amt für Soziales, Wohnen und Integration	15.02.2022	Mensch, Sachgüter	Variante 2 wird aufgrund der höchsten Anzahl von Wohneinheiten (14 WE statt 12 WE) von Amt 50 favorisiert, um dem dringenden Wohnbedarf mittel- bis langfristig entgegen zu wirken.	Gemäß des Handlungskonzepts Wohnen 2025 und bundesweit ist es wichtig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans K170 wird dem auch entsprochen, indem in einem sonst dörflich und überwiegend Einfamilienhaus geprägt gleich zwei Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Dies hat sogar einen doppelt positiven Effekt, dass an der Stelle flächensparend und somit klimaangepasst gebaut werden soll. Gleichzeitig gilt es aber auch die Belange der unmittelbar betroffenen Nachbarn in der Planung zu berücksichtigen. Ein brisantes Thema ist hier der ruhende Verkehr. Mehr Wohneinheiten bedeuten gleichsam, mehr Verkehr bzw. mehr notwendige Stellplätze, die zur Verfügung gestellt werden müssten. Realistisch sind auf dem vorhandenen Grundstück max. 12 Stellplätze. Auch die geplante Gebäudetiefe in der Brucknerstraße wird kritisiert, weil man Bedenken hat, dass es Einblicke in die Privatsphäre durch Balkone in den Obergeschossen der Neubauten geben könnte.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					<p>Hier muss es städtebauliche Anpassungen geben, auch wenn dadurch evtl. Wohneinheiten verloren gehen.</p> <p>Ergänzend noch etwas zu der Anzahl und den realen Nutzen der Wohneinheiten: Die Größe der Wohneinheit hat Einfluss auf die Anzahl der Bewohner. Hier ein Bsp.: In einem Einzimmerapartment von z.B. 40 qm wohnt i.d.R. nur eine Person; in einer 4 Zimmer Wohnung zwischen 90 und 120 qm meist eine 4 -5 köpfige Familie. Somit würde auf die gleiche Fläche einer 4 Zimmer Wohnung zwar 3 Singlewohnungen fallen, jedoch wohnen in der großen Wohnung faktisch mehr Leute. Die Anzahl der Wohneinheiten ist also relativ zu betrachten.</p>
2	Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr	08.03.2022	Sachgüter	Keine Bedenken bzgl. der 1.Änderung des K170	Kenntnisnahme
3	Untere Denkmalbehörde	18.03.2022	Kultur- und Sachgüter	Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen denkmalrechtlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme
4	Amt 60 – Fachbereich Umwelt und Klimaschutz, Grünflächen	02.11.2021	Pflanzen	<p>Im Bereich der 1.Änderung gibt es einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Rahmen der Bebauung der Grundstücke können Ausnahmen zur Fällung erteilt werden. Die Linde an der Reichensteinstraße sowie ein mehrstämmiger Walnussbaum sind beide vital und sollen erhalten bleiben. Ebenso ein städtischer Rotahorn im Bereich der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.</p> <p>Die gefälltten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen durch Neupflanzung ausgeglichen werden.</p> <p>Für die Fällung der Bäume im Bereich der Brucknerstraße sind das 7 Laubbäume mit einem STU von mind. 14-16 cm.</p>	Nach einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass bereits alle Bäume auf dem Grundstück bis auf die Linde in der Reichensteinstraße gefällt worden sind. Dementsprechend müssen die Ersatzpflanzungen von mind. 7 Laubbäumen im Rahmen der Neuplanung erfolgen. Die notwendige Ersatzpflanzung für den mehrstämmigen Walnussbaum ist dabei noch nicht berücksichtigt.

