

Vorlage, DS-Nr. 2023/0436

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstraße und ehem. belgische Schule (Wohnbebauung auf dem Gelände der ehem. belgischen Schule - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
Hier: Beschluss zur Umstellung des Verfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt das Verfahren von bislang § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen) auf künftig § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren bei Innenentwicklungsplänen) umzustellen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstraße und ehem. belgische Schule, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Kosten entstehen durch Ankauf der Grundstücksflächen (siehe Sachdarstellung). Eine Refinanzierung durch spätere Veräußerung oder Erbpacht ist vorgesehen.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

☐ positiv ☐ negativ ☒ neutral.

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

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Seit vielen Jahren steht das Sachgebiet Liegenschaften in Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zwecks Ankauf verbliebener mindergenutzter Bundesliegenschaften im Bereich der Belgischen Siedlung „In der Maikammer“ im Nordosten von Troisdorf-Mitte, um hier Innenentwicklungspotenziale zu schaffen. Zur Diskussion steht auch die leerstehende ehem. belgische Schule zwischen Ambiorixstraße und Egerländer Straße, in direkter Nachbarschaft zum Aggerstadion im Osten und zu dichter Wohnbebauung im Westen. Zum Zwecke der Neunutzung des Schulgeländes wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bauleitplanverfahren am 04.09.2019 gefasst.

Bereits im Jahr 2010 gab es hier konkrete Bestrebungen der Verwaltung zum Ankauf der Fläche, um den Parkplatz des Aggerstadions zu vergrößern und das angrenzende Trainingsfeld des Stadions auf das ehem. Schulgelände zu erweitern, sodass es einen rechteckigen Zuschnitt erhält. Damals wurde ein Schallgutachten beauftragt (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 2009), um die Spielfelderweiterung auf Verträglichkeit mit der bestehenden und einer möglichen neuen Wohnbebauung zu prüfen. Leider wäre das Vorhaben wegen überhöhten Preisen für das Grundstück, hohen Abrisskosten und die dann zu geringe Ausnutzbarkeit der Fläche nach Errichtung eines nötigen Lärmschutzwalls wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen. Lediglich der Ankauf von Teilen der BIMA-Fläche für den Waldorfschulekindergarten an der Egerländer Straße konnte damals durch einen privaten Eigentümer realisiert werden. Zwischenzeitlich wurde von ihm weitere Fläche zur Erweiterung des Außengeländes des Kindergartens erworben. Der Geltungsbereich wird im weiteren Verfahren um diese Fläche gekürzt (Flurstück 228).

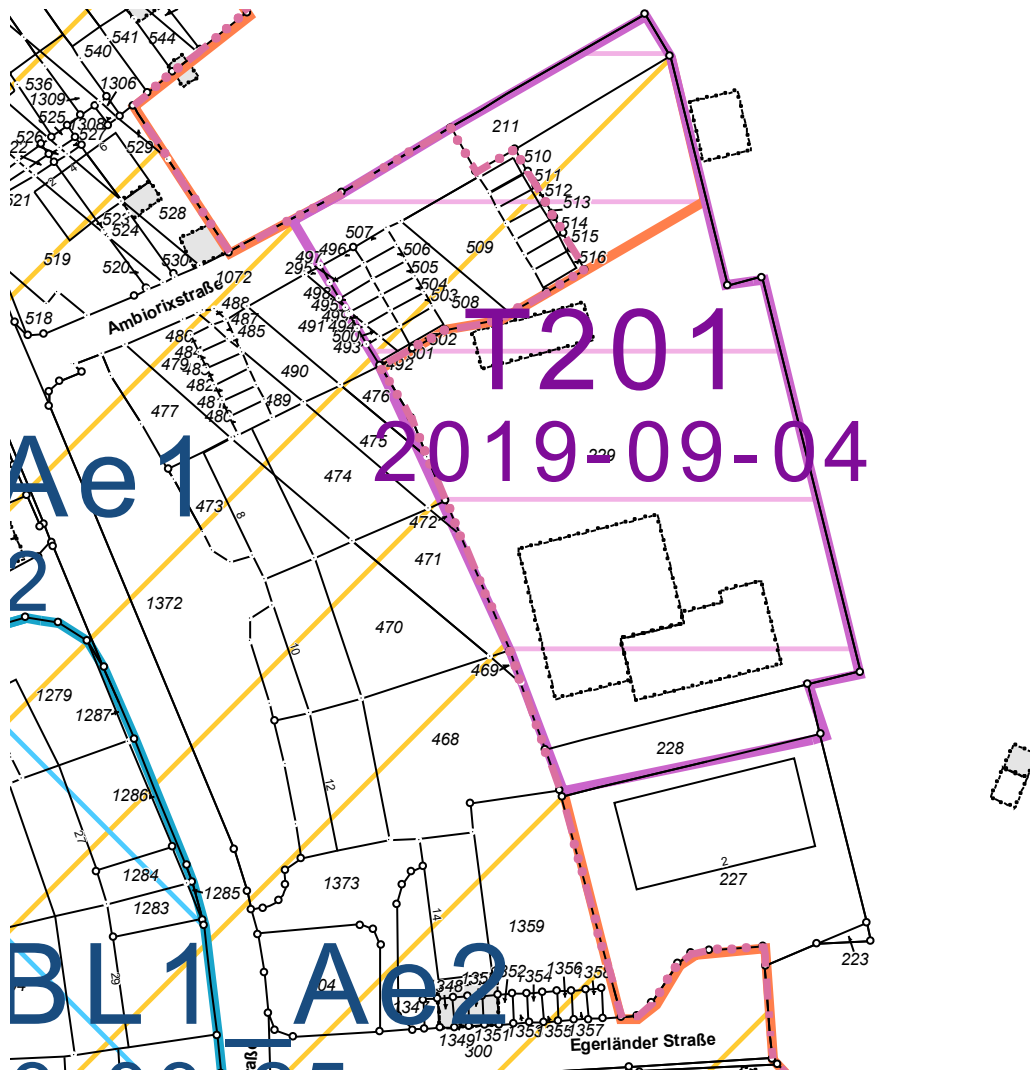


Abb. 1: Luftbild (2021) des Plangebietes mit bisherigem Geltungsbereich (lila Umrandung)

Neun Jahre später, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu T 201, war es Zielsetzung, im Bereich der leerstehenden Garagenhöfe und der Zufahrt zum Schulgelände an der Ambiorixstraße gemäß aktuell noch rechtskräftigem Bebauungsplan T 169, Blatt 1 eine Erweiterung des Besucherparkplatzes zum Aggerstadion vorzusehen und das übrige Schulgelände für eine Wohnnutzung vorzusehen. Ein Erweiterungsbedarf für das Trainingsfeld wurde damals vom Zuständigen Fachdezernat nicht mehr gesehen.

Aktuell ist das Gelände überwiegend nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Es ist hier daher notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Die ursprüngliche Parkplatzerweiterung im Bereich der Garagenhöfe und der Straße ist als Stellplatzanlage durch den Bebauungsplan T 169, Blatt 1 (rechtskräftig seit 05.09.2005) festgesetzt. Hier ist eine Umwandlung erforderlich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls erforderlich.

Das Sportdezernat hat zwischenzeitlich bestätigt, dass aktuell nicht nur kein Bedarf mehr an der Erweiterung des Trainingsfeldes besteht, sondern auch, dass die Erweiterung des Stadion-Parkplatzes nicht mehr erforderlich ist. Für die frühzeitige Beteiligung werden daher auch die Bereiche der Garagenhöfe und der Zufahrt zur Schule in das Wohngebiet inkl. seiner privaten Anlagen des ruhenden Verkehrs einbezogen.

Da das Plangebiet am Siedlungsrand der sog. belgischen Siedlung liegt, sollte der Bebauungsplan T 201 ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Auf Grundlage von § 13b wurden im Jahr 2017 befristet Außenbereichsflächen in das beschleunigte Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne einbezogen, bisher bekannt für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Ziel war es, die Errichtung von Wohnraum im Außenbereich zu erleichtern. Diese Befristung wurde im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ vom 14. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2022 verlängert.

Nunmehr hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch höchstrichterlich entschieden (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023), dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Gemäß dieser Entscheidung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar (Verstoß gegen die SUP-RL). Der Bebauungsplan T 201 kann somit nicht mehr im Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden.

Die Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB war damals bei Aufstellungsbeschluss Ende 2019 zur Sicherheit und auch als erster Testlauf für ein solches Verfahren in Troisdorf gewählt worden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind jedoch gemäß aktueller klarstellender Rechtsprechung im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss erfüllt, sodass eine Umstellung von 13b auf 13a erfolgen kann.

Auch wenn die förmliche Umweltprüfung entfällt, muss im vorliegenden Fall eine FFH-Vorprüfung erfolgen, der Artenschutz berücksichtigt und die betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt werden. Entsprechende Gutachten zum Artenschutz liegen mittlerweile vor. Auch das bestehende Schallgutachten wurde aktualisiert. Darüber hinaus soll aufgrund der prognostizierten Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und im Sinne einer klimaangepassten Planung ein Versickerungsgutachten und ein Entwässerungskonzept im weiteren Verfahren beauftragt werden.

Ferner gibt es zeitliche Zwänge durch die Eigentumsverhältnisse. Ohne einen hinreichend aussagekräftigen Planungsstand kann durch die BIMA keine Berechnung für ein Kaufangebot erstellt werden.

Exkurs zu Ankauf von Flächen der BIMA:

Zum Aufstellungsbeschluss am 04.09.2019 stand die Nutzung von Verbilligungsoptionen zur Debatte. Seit einigen Jahren bietet die Verbilligungsrichtlinie des Landes die Möglichkeit, BIMA-Grundstücke unter Weitergabe der Verbilligung an Dritte zu veräußern, sofern sozialer Wohnungsbau errichtet wird. Die Stadt hat Erstzugriffsrecht auf das Grundstück der Schule und könnte eigene Kosten beim Weiterverkauf an einen privaten Entwickler geltend machen. Die Verbilligung ist an die Schaffung von einem Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau gekoppelt. Dritten würde eine Frist für die Fertigstellung auferlegt und eine Bindung für sozialen Wohnungsbau auf mind. 10 Jahre. Diese Verbilligung wurde für den Verkauf des Einzelbauvorhabens an der Taubengasse 102-104 bereits

angewendet. Im Rahmen dieses Vorhabens hat sich die zeitliche Beschränkung auf drei Jahre als sehr knapp erwiesen, da innerhalb dieser Frist das städtische Vergabeverfahren des Grundstücks und die Fertigstellung des Gebäudes durch den neuen Eigentümer abschließend erfolgt sein müssen. Im Falle der Taubengasse 102-104 war das Grundstück bereits erschlossen und ohne aufstehende bauliche Anlagen. Rodungsarbeiten, die nur in den gesetzlich zulässigen Fristen erfolgen können, verzögerten die Umsetzung. Am Ende war die Wahrung der Frist nur sehr knapp eingehalten worden. Im Falle der Belgischen Schule wird es ebenfalls zu Rodungsarbeiten kommen müssen. Hinzu kommen ferner die Abrissarbeiten der aufstehenden Schulgebäude (Vergabe der Leistung, Umsetzung), die zu einer erheblichen zusätzlichen zeitlichen Verzögerung führen werden, da diese auch im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen. Aus den Erfahrungen mit der Taubengasse 102-104 ist absehbar, dass die Frist von 3 Jahren nicht gehalten werden kann. Die negativen Folgen, die das Verbilligungsverfahren mit sich bringt (z.B. Rückzahlungspflicht bei Verstreichen der Frist mit Zinsen, erhöhter Aufwand bei der Vertragsgestaltung) sollen daher von vornherein vermieden werden. Auf die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie soll in Abstimmung mit Kämmerei und Liegenschaftsamt verzichtet werden. Für den Ankauf der Garagenhöfe von der BIMA hat die Stadt bereits eine andersartige Verbilligung erhalten. Die Vorgaben des Kaufvertrages zur Nutzung dieser Fläche sind zu beachten. Auch ohne die Verbilligung soll es einen Mindestanteil an gefördertem Wohnungsbau geben.

Aufgrund der o.g. zeitlichen Zwänge zum Abschluss des Verfahrens und der zwischenzeitlich geänderten Zielsetzung, soll das Bebauungsplanverfahren zu T 201 mit folgendem Plankonzept nun fortgeführt werden:

Die Bebauung soll in Anlehnung an die Bestandsbebauung der belgischen Siedlung und unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten geplant werden. Die Optionen für eine flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen geprüft werden (z.B. Tiefgarage oder oberirdisches Parkdeck). Aktuelle Grundsatz-/Beschlüsse des Ausschusses zu ökologischen und klimawirksamen Maßnahmen werden berücksichtigt.

Die Planung soll so restriktiv wie nötig, aber so flexibel wie möglich sein (planerische Zurückhaltung) in Vorbereitung einer Vergabe des Grundstücks an Dritte. Das Gebiet soll nicht durch zu starre planerische Vorgaben eingeengt werden, sondern Möglichkeiten für eine qualitativ hochwertige Architektur und Freiflächengestaltung in unterschiedlicher Form bieten. Dazu ist angedacht, dass nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Ankauf der Fläche durch die Stadt ähnlich wie bei Taubengasse 102-104 eine Vergabe des Grundstücks an Dritte initiiert wird. Dabei sollen durch einen Kriterienkatalog Vorgaben gemacht werden (z.B. zu Mindestanzahl der Wohneinheiten, Gestaltung der Gebäude, Anteil geförderter Wohnungsbau, Freiflächengestaltung). Der beste eingereichte Vorschlag, der die Kriterien erfüllt, erhält den Zuschlag. Der Bebauungsplan dient dabei als Grundlage für bauliche Ausnutzung.

Die Vergabe liegt nicht in Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz. Der Ausschuss soll jedoch die städtebaulichen Kriterien vorberaten

und dem zuständigen Haupt- und Finanzausschuss eine Empfehlung für die Vergabe geben können. Weitere Vergabekriterien im Sinne einer Konzeptvergabe zu Aspekten wie Nutzergruppen/-mischung (z.B. Mehrgenerationenprojekt, Anteil geförderter Wohnungsbau), Bauträgerschaft/Eigentum (z.B. Genossenschaften, Kauf oder Erbpacht) können ergänzt werden (vgl. DS-Nr. 2023/0520).

Die Kriterien werden dem Ausschuss daher im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Beratung vorgelegt, wenn sich die Inhalte des Bebauungsplans hinreichend verfestigt haben. Zum jetzigen Zeitpunkt (frühzeitige Beteiligung) ist dies noch nicht zielführend.

Klimarelevanz:

Die Flächen sind bereits bebaut und der Garagenhof, die Ambiorixstraße sowie der ehemalige Schulhof stark versiegelt. Durch die Planänderung wird es zu einer Entsiegelung des Schulgeländes und der Garagenhöfe sowie Abrissarbeiten baulicher Anlagen kommen. Im Zuge der Neunutzung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird es jedoch auch zu einer neuen Befestigung und Bebauung, sowie zu Rodungsmaßnahmen kommen. Im Bebauungsplanverfahren werden jedoch Festsetzungen getroffen, um den Eingriff minimal zu halten und ökologisch sowie artenschutzrechtlich relevante Grünstrukturen zu erhalten. Ein Entwässerungskonzept soll im weiteren Verfahren beauftragt werden. FFH-Gebiete sind nicht negativ betroffen. In Summe ist die Planung mindestens neutral, wenn nicht sogar positiv zu bewerten. Eine konkrete Bilanz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Weitere Details zum Bebauungsplanverfahren T 201 sind den beigegeführten Unterlagen zu entnehmen.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan T 201

Stadtteil Troisdorf-Mitte

Bereich Ambiorixstraße und ehem. belgische Schule

1 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans T 201 liegt im Bereich der Belgischen Siedlung „In der Maikammer“ im Nordosten von Troisdorf-Mitte, in unmittelbarer Nähe zu den Auenlandschaften der Agger (Naturschutz- und FFH-Gebiet) und zur Wahner Heide (Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet).

Der Geltungsbereich erfasst eine 6.600 m² große Fläche zwischen Ambiorixstraße und Egerländer Straße, auf der sich das Gelände der leerstehenden ehemaligen belgischen Schule sowie eines ebenfalls leerstehenden Garagenhofs befindet. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Sportflächen des Aggerstadions im Osten und dichte Wohnbebauung im Westen. Nördlich der Ambiorixstraße liegen die Besucherparkplätze des Aggerstadions. Unmittelbar südlich grenzen die Außenbereichsflächen des Waldorfskindergartens an der Egerländer Straße an das Plangebiet an. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde eine im nördlichen Geltungsbereich liegende Teilfläche der Schule zur Erweiterung des Außengeländes des Kindergartens abgetrennt. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend um diese Fläche gekürzt (Flurstück 228).

Das Grundstück der belgischen Schule ist aktuell noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), steht jedoch zum Verkauf. Garagenhöfe und Straße gehören der Stadt Troisdorf. Die mindergenutzten Flächen sind bereits bebaut und der Garagenhof, die Ambiorixstraße sowie der ehemalige Schulhof stark versiegelt. Alle vorhandenen Gebäude und Garagen sind baufällig und müssen abgebrochen werden.

Das brach gefallene Gelände ist mittlerweile stark überwachsen. Der Bereich zwischen dem ehem. Schulgelände und den angrenzenden Trainingsfeldern im Osten ist durch einen dichten Bewuchs mit unterschiedlichen Gehölzen geprägt. Auf dem übrigen Gelände befindet sich ein zum Teil markanter und erhaltenswerter Baumbestand.

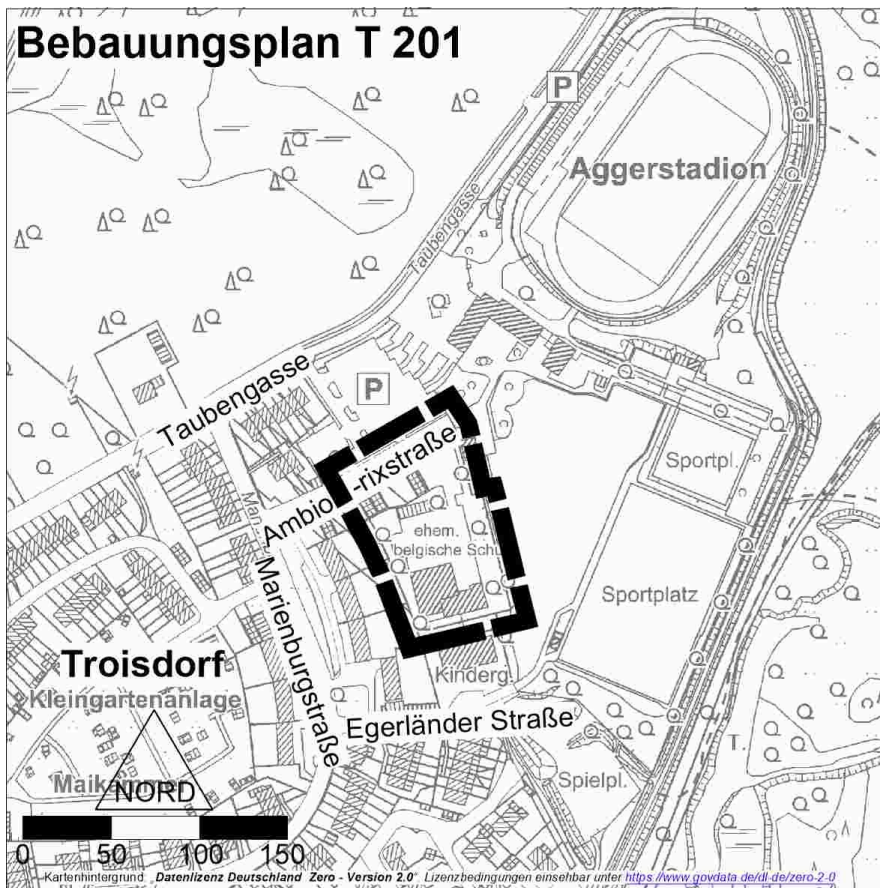


Abb.1: Geltungsbereich T 201 für die frühzeitige Beteiligung

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (Bekanntmachung vom 06. Februar 2004) legt für den Bereich des Bebauungsplanes T 201 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest, wobei stellenweise – das heißt im östlichen Bereich der grenzständig verlaufenden Gehölzstrukturen – auch eine Darstellung als Bereich zum Schutz der Landschaft und Erholung (BSLE) angenommen werden könnte. Eine eindeutige Begrenzung des ASB, beispielsweise durch ein topografisches Element oder eine anderweitige regionalplanerische Darstellung, ist in diesem Bereich jedoch nicht ersichtlich.

Als Landschaftsrahmenplan ist der Regionalplan auch gleichzeitig Grundlage für die örtliche Landschaftsplanung. Der aktuelle Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises – als konkretisierender Fachplan der BSLE – trifft für diesen besiedelten Bereich keine Festsetzungen.

Da durch das Bebauungsplanverfahren keine neuen Betroffenheiten erzeugt werden (bauliche Vorprägung des Grundstücks sowie geplanter Erhalt der östlich angrenzenden Gehölzstrukturen), ist im Rahmen der planerischen Unschärfe bzw. Maßstabebene des Regionalplans davon auszugehen, dass das Vorhaben in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Durch die abweichenden Festsetzungen von den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans für eine Änderung zu Wohnbaufläche erforderlich.



Abb.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016

Der nördliche Teil des Plangebietes (aktuell Ambiorixstraße, Garagenhöfe und Zuwegung zum Schulhof) liegt innerhalb der Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Altbergbaus erforderlich sein können (siehe Kap 4.3).

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Aktuell ist das Gelände überwiegend nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Es ist hier daher notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen. Die ursprüngliche Parkplatzerweiterung im Bereich der Garagenhöfe und der Straße ist als Stellplatzanlage durch den Bebauungsplan T 169, Blatt 1 (rechtskräftig seit 05.09.2005) festgesetzt. Hier ist eine Umwandlung erforderlich. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls erforderlich.

Da das Plangebiet am Siedlungsrand der sog. belgischen Siedlung liegt, sollte der Bebauungsplan T 201 ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Auf Grundlage von § 13b wurden im Jahr 2017 befristet Außenbereichsflächen in das beschleunigte Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne einbezogen, bisher bekannt für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Ziel war es, die Errichtung von Wohnraum im

Außenbereich zu erleichtern. Diese Befristung wurde im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ vom 14. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2022 verlängert.

Nunmehr hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch höchstrichterlich entschieden (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023), dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Gemäß dieser Entscheidung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar (Verstoß gegen die SUP-RL). Der Bebauungsplan T 201 kann somit nicht mehr im Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden.

Um trotz der oben geschilderten Entscheidung des BVerwG eine zeitnahe Überplanung des Gebiets mit städtebaulicher Ordnung und Erschließung sicherzustellen, wird das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. Das Ziel des Bebauungsplans T 201, nämlich Schaffung von Wohnbauland, ist in diesem Bereich auch über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB realisierbar.

Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde ursprünglich gewählt, da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses – als der § 13b noch relativ neu war – insbesondere Unklarheiten hinsichtlich der Frage bestanden, ob das Plangebiet noch dem Siedlungsbereich i.S.d. § 13a zugeordnet werden kann. Denn nur in diesem Fall wäre das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB überhaupt anwendbar gewesen. Diese Frage war im konkreten Fall jedoch nicht von entscheidender Bedeutung, da bis vor Kurzem die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs zugunsten von Wohnbauland durch Bebauungspläne nach § 13b BauGB möglich war. Die Wahl des § 13b BauGB diene als eine Art „Rettungsnetz“ aus Unsicherheit und auch als erster Testlauf für ein solches Verfahren. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung und der Notwendigkeit einer Verfahrensumstellung wurde dieser Sachverhalt erneut geprüft. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind nach klarstellender, aktueller Rechtsprechung im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss jedoch erfüllt.

Maßgeblich für die Anwendung des § 13a ist, dass Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs überplant werden. Der Begriff Siedlungsbereich meint nicht den planungsrechtlichen Status, sondern die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. Die Innenentwicklung soll auf solche Flächen zurückgreifen, die baulich vorgeprägt sind und ihre bodenschutzrechtliche Schutzwürdigkeit verloren haben (BVerwG 26.06.2020 - 4 CN 5/18). Das ehemalige Schulgelände und die angrenzenden brachgefallenen Garagen gehörten in der Vergangenheit dem Siedlungsbereich an und standen in einem klaren Funktionszusammenhang mit der umgebenden belgischen Siedlung. Die Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB käme jedoch dann nicht mehr in Betracht, wenn die Fläche ihre Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich mittlerweile wieder verloren hätte. Die bauliche Inanspruchnahme auf dem Gelände wirkt trotz jahrelangem Leerstand durch den hohen Versiegelungsgrad und die noch vorhandene Bebauung durch das Schulgebäude und die Garagen fort. Durch die bauliche Vorprägung und Versiegelung hat die Fläche ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit großflächig verloren. Die unversiegelten Bereiche innerhalb des bestehenden Gehölzstreifens bleiben als Grünfläche im Verfahren erhalten und bilden die klare Abgrenzung zwischen bebauter Fläche und Sportstadion bzw. Freiraum im planerischen Außenbereich.

Die Verkehrsauffassung entscheidet, ob die brachgefallene Fläche im Siedlungsbereich verblieben ist (BVerwG 27.08.2020 - 4 CN 4/19). Das Gelände war fortlaufend Gegenstand planerischer Überlegungen und politischer Diskussionen. Die Stadt Troisdorf steht zudem seit vielen Jahren in Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zwecks Ankauf mindergenutzten Bundesliegenschaft mit dem Ziel einer erneuten Inanspruchnahme der Fläche. Nach den genannten Maßstäben kommt eine Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung in Betracht.

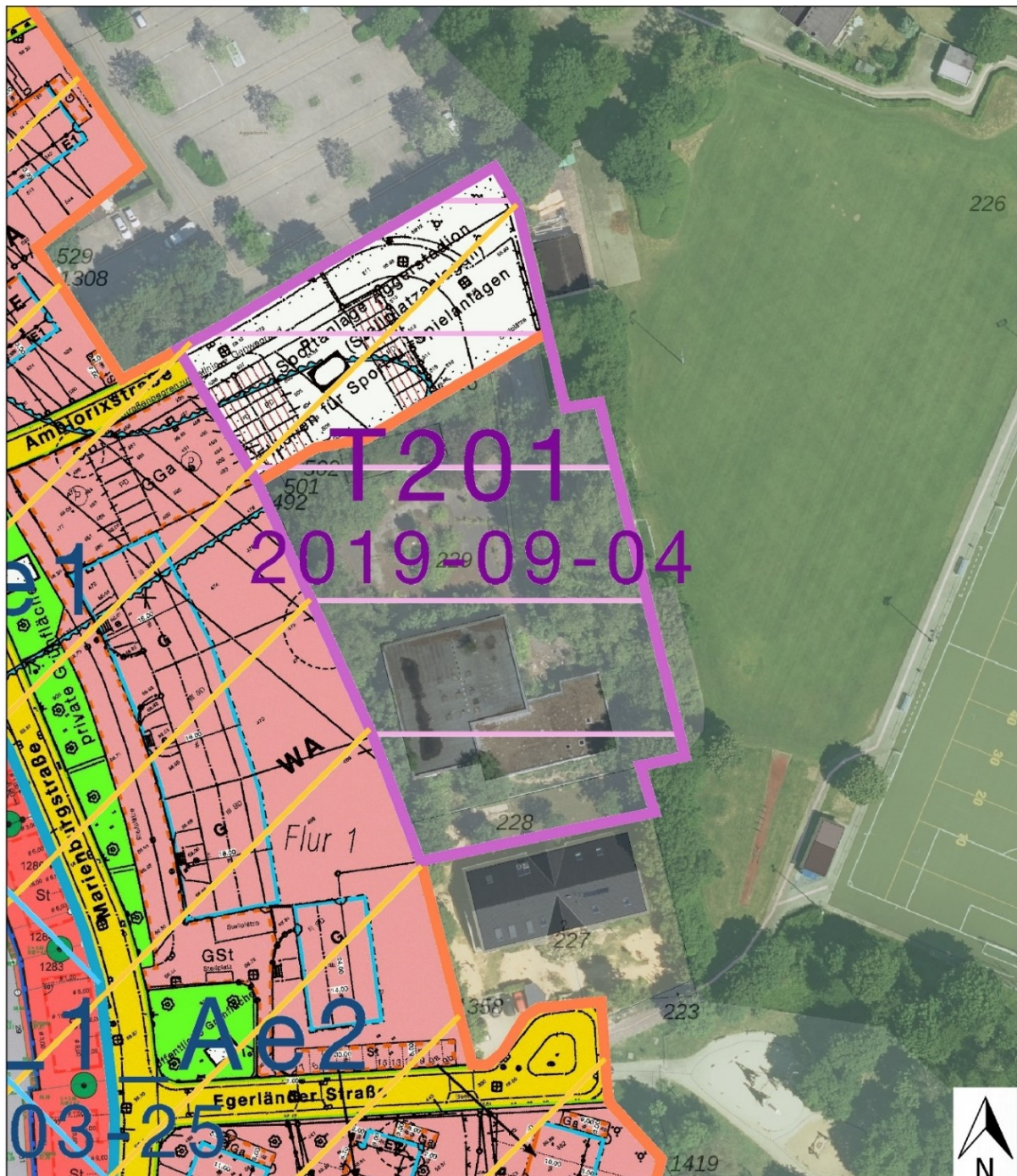


Abb.3: Luftbild (2021) des Plangebietes mit bisherigem Geltungsbereich (lila Umrandung, Stand zum Aufstellungsbeschluss) und Planungsrecht nach aktuellem Bebauungsplan T 169, Blatt 1

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Seit vielen Jahren steht das Sachgebiet Liegenschaften in Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zwecks Ankauf verbliebener mindergenutzter Bundesliegenschaften.

Die Gebäude auf dem brachgefallenen Schulgelände und auf dem ehem. Garagenhof sind in einem schlechten baulichen Zustand und der gesamte Bereich ist aus Sicherheitsgründen mit einem Bauzaun abgesperrt.

Da mittlerweile durch die zuständigen Fachämter der Stadt Troisdorf weder der Bedarf eines Entlastungsparkplatzes für das Aggerstadions noch zur Erweiterung der Trainingsfelder auf dem Schulgelände gesehen wird, sollen die Flächen nun einer sinnvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und durch den Bebauungsplan zur Umsetzung gebracht werden.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gebiet weist aufgrund der attraktiven und integrierten Lage im Stadtgebiet ein hohes Potential für die behutsame Innenentwicklung auf. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 201 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zweck der Deckung des Bedarfes geschaffen.

Um eine qualitativ hochwertige Architektur und Freiflächengestaltung in unterschiedlicher Form zu erzielen, soll das Gebiet nicht durch zu starre planerische Vorgaben eingeengt werden. Die Planung soll dementsprechend so restriktiv wie nötig, aber so flexibel wie möglich sein (planerische Zurückhaltung) in Vorbereitung einer Vergabe des Grundstücks an Dritte. Die Vergabe erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Konzeptvergabe und anhand eines Kriterienkatalogs. Aktuelle Grundsatz-/Beschlüsse der politischen Gremien zu ökologischen und klimawirksamen Maßnahmen werden berücksichtigt. Das Plangebiet soll anteilig mit gefördertem Wohnungsbau bebaut werden.

Die Bebauung soll in Anlehnung an die Bestandsbebauung der belgischen Siedlung und unter Berücksichtigung der vorliegenden Gutachten zu Lärm und Artenschutz geplant werden. Auch der Umgang mit Starkregenereignissen spielt eine wichtige Rolle.

Als Grundlage für die Regenwasserbewirtschaftung soll ein Versickerungsgutachten und ein Entwässerungskonzept im weiteren Verfahren beauftragt werden.

Die Optionen für eine flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen geprüft werden (Tiefgarage oder oberirdisches Parkdeck); ebenso die verkehrliche Erschließung allgemein sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr. An der Ambiorixstraße ist ein ausreichend großer Wendehammer für Müllfahrzeuge vorgesehen. Von hier soll die Zufahrt zu den Stellplätzen des Wohngebietes erfolgen. Diese bilden gleichzeitig eine Pufferfläche zwischen Wohnbebauung und bestehendem Stadionparkplatz. Das Gebiet selbst soll nicht mit Kfz befahren werden. Ebenfalls in Nähe des Wendehammers können Flächen für die Müllabholung untergebracht werden sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Darüber hinaus können in diesem Bereich oberirdische Stellplatzflächen für Car-Sharing und mobilitätseingeschränkte Personen bereitgestellt werden.

Der Gehölzstreifen zum östlich angrenzenden Trainingsfeld des Stadions soll zukünftig als private Grünfläche im Sinne des Artenschutzes erhalten bleiben. Gleichzeitig soll sie den zukünftigen Bewohnern als ansprechende Grünfläche dienen. Die Bebauung wird somit nicht in den unversiegelten Außenbereich hinein erweitert. Darüber hinaus ist die Erhaltung von Einzelbäumen im Baugebiet und in der privaten Grünfläche vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand nimmt Einfluss auf die Anordnung und Größe der Baufelder (vgl. Kap 4.2).

In Anlehnung an den umgebenden, schützenswerten Bestand ist die bauliche Ausgestaltung mit Satteldächern aus stadtgestalterischer Sicht naheliegend. Aus ökologischen Gesichtspunkten ist eine Ausgestaltung aller Gebäude auch mit Flach- oder flach geneigtem Pultdach denkbar (vgl. Kap. 5.4). Zwar ist das Satteldach in der Belgischen Siedlung die vorherrschende und den Siedlungscharakter prägende Dachform, dennoch wäre die Umsetzung mit begrünten Flachdächern bzw. Pultdächern – zur Rückhaltung von anfallendem Regenwasser – eine stadtgestalterisch verträgliche Alternative, da die Dachform durch die isolierte und von der Bestandsbebauung zurückversetzte Lage des Plangebiets nicht negativ auf das Erscheinungsbild der Siedlung wirkt, wie sich am bestehenden Schulgebäude mit Flachdach zeigt.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird von bislang § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen) auf künftig § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren bei Innenentwicklungsplänen) umgestellt (vgl. Kap. 2.3). Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens in der Fallkonstellation des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Zuge der Berichtigung erfolgen.

Unabhängig von den vorab aufgeführten Verfahrensprivilegien, muss im vorliegenden Fall eine FFH-Vorprüfung erfolgen und der Artenschutz berücksichtigt werden. Entsprechende Gutachten liegen vor. Auch das bestehende Schallgutachten wurde aktualisiert. Ergänzend wird im weiteren Verfahren ein Versickerungsgutachten und ein Entwässerungsgutachten zur Offenlage erstellt.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung) der GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 16.11.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die baulichen Maßnahmen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung maßgeblicher Bestandteile der FFH-Gebiete bzw. des Vogelschutzgebietes kommt. Eine vertiefende Untersuchung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II der GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 16.11.2020 hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf den Artenschutz vorliegen, wenn die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation getroffen werden.

Es handelt sich dabei um Bauzeitenregelungen, Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabbruchs, Erhalt des Altbaumbestandes und leitender Gehölzstrukturen, Minimierung von Lichtemissionen sowie Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel. Ein Teil der Maßnahmen betrifft bereits die Gestaltung auf Bebauungsplanebene, ein Teil aber auch erst die nachgelagerte Umsetzungsebene (z.B. Beschränkung bei Abbruch oder Bauzeit).

Im Verfahren werden textliche Hinweise zur Bauzeitenregelung allgemein (Abbruch und Rodung außerhalb der Brutzeit) und speziell zum Abbruch der aktuell noch aufstehenden baulichen Anlagen mit Blick auf Winterquartiere für Vögel und Fledermäuse aufgenommen (AVM 1 und 2).

Der Altbaumbestand (v.a. Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn) sowie der begrenzende Gehölzstreifen zum Gelände des Aggerstadions werden zum Erhalt festgesetzt (AMM1). Bauliche Anlagen halten entsprechende Abstände ein.

Fledermaus- und Vogelquartiere, die durch den Abbruch der Gebäude und durch vermutlich notwendigen Abgang eines Höhlenbaums zukünftig entfallen, sollen im Plangebiet ersetzt werden (AKM1). Neben dem Erhalt der übrigen Gehölzbestände (AMM1) sollen in der neu entstehenden Wohnbebauung geeignete Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlenbrüter geschaffen werden. (z.B. Fledermausspaltenkästen oder Fledermausbretter, alternativ Quartiersteine einbauen sowie für die baumbewohnenden Fledermausarten Rundkästen in den zu erhaltenden Gehölzbeständen). Entsprechende Hinweise und/oder Festsetzungen werden in die Planung aufgenommen.

Im Bereich von Stellplätzen sollen Lichtemissionen reduziert werden (AMM2). Das Gutachten zielt hier zwar auf den ursprünglich angedachten erweiterten Stadionparkplatz ab, aber auch für die privaten Stellplatzanlagen des neuen Wohnquartiers werden die Hinweise zu Ausrichtung der Strahler, Lichtfarbe, Leuchtmittel etc. aufgenommen.

Die Flächen sind bereits bebaut und der Garagenhof, die Ambiorixstraße sowie der ehemalige Schulhof versiegelt. Durch die Planänderung wird es zu einer Entsiegelung des Schulgeländes und der Garagenhöfe sowie Abrissarbeiten

baulicher Anlagen kommen. Im Zuge der Neunutzung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, wird es jedoch auch zu einer neuen Befestigung und Bebauung, sowie zu Rodungsmaßnahmen kommen. Im Bebauungsplanverfahren werden jedoch Festsetzungen getroffen, um den Eingriff minimal zu halten und ökologisch sowie artenschutzrechtlich relevante Grünstrukturen zu erhalten. Die überbaubare Fläche soll sich an der übrigen Siedlungsstruktur orientieren. Es soll genügend (multifunktionale) Freiflächen geben und je nach Dachform auch dort Retentionsflächen geben, sodass mit Starkregenereignissen gut umgegangen werden kann.

4.3 Bergbau

Der nördliche Teil des Plangebietes (aktuell Ambiorixstraße, Garagenhöfe und Zuwegung zum Schulhof) liegt im Einwirkungsbereich des bereits erloschenen, auf Eisen- und Managernerz verliehenen Bergwerksfeldes „Wahner Heide“. Die bergbaulichen Aktivitäten im heutigen Troisdorfer Stadtgebiet sind gemäß Gutachten zur altbergbauliche Situation in Troisdorf (TABERG Ingenieure GmbH, 2012) für Standsicherheitsfragen relevant, da z.B. die Baugrundverhältnisse durch Auffüllungen verschlechtert sein könnten oder Oberflächenbewegungen möglich sind. Da die Fläche zwar bereits bebaut ist, zukünftig aber auch wieder und stärker bzw. an anderen Stellen bebaut werden soll, gelten die Hinweise laut Gutachten für baurechtlich zu bewertende Objekte: Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist (in diesem Bereich) das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeiten im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Es ist empfehlenswert, eine solche Auffüllungssituation durch einen Baugrundsachverständigen bewerten zu lassen. Ein entsprechender Hinweis soll in die textlichen Hinweise aufgenommen werden.

4.4 Hochwasser und Starkregengefahrenkarte

Das Plangebiet liegt rd. 500 m Luftlinie von der Agger entfernt und ist durch den Aggerdamm und die weitläufigen Überflutungsbereiche der Agger gegenüber Hochwasser geschützt. Nach der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2019) besteht für die nahe gelegenen Spiel- und Sportflächen entlang des Aggerdamms im Fall des Versagens des technischen Hochwasserschutzes ein Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Für das Plangebiet selbst ist jedoch kein Hochwasserrisiko dargestellt.

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1 und das Szenario 2 eine maximale Wasserstandshöhe von 0,1 – 0,5 m entlang des Gehölzstreifens und im zentralen Bereich des Plangebiets sowie in den nördlichen und südlichen Randbereichen dar. Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt.

Für das Szenario 3 wurde für den annähernd gesamten Geltungsbereich eine maximale Wasserstandshöhe von 0,1 – 0,5 m sowie stellenweise knietiefe bis hüfthohe Wasserstände von maximal 0,5 - 1,0 m entlang des Gehölzstreifens berechnet. Dieses sogenannte „extreme Ereignis“ wurde mit einem Blockregen ($h_N =$

90 mm/m² in 1 h) berechnet.

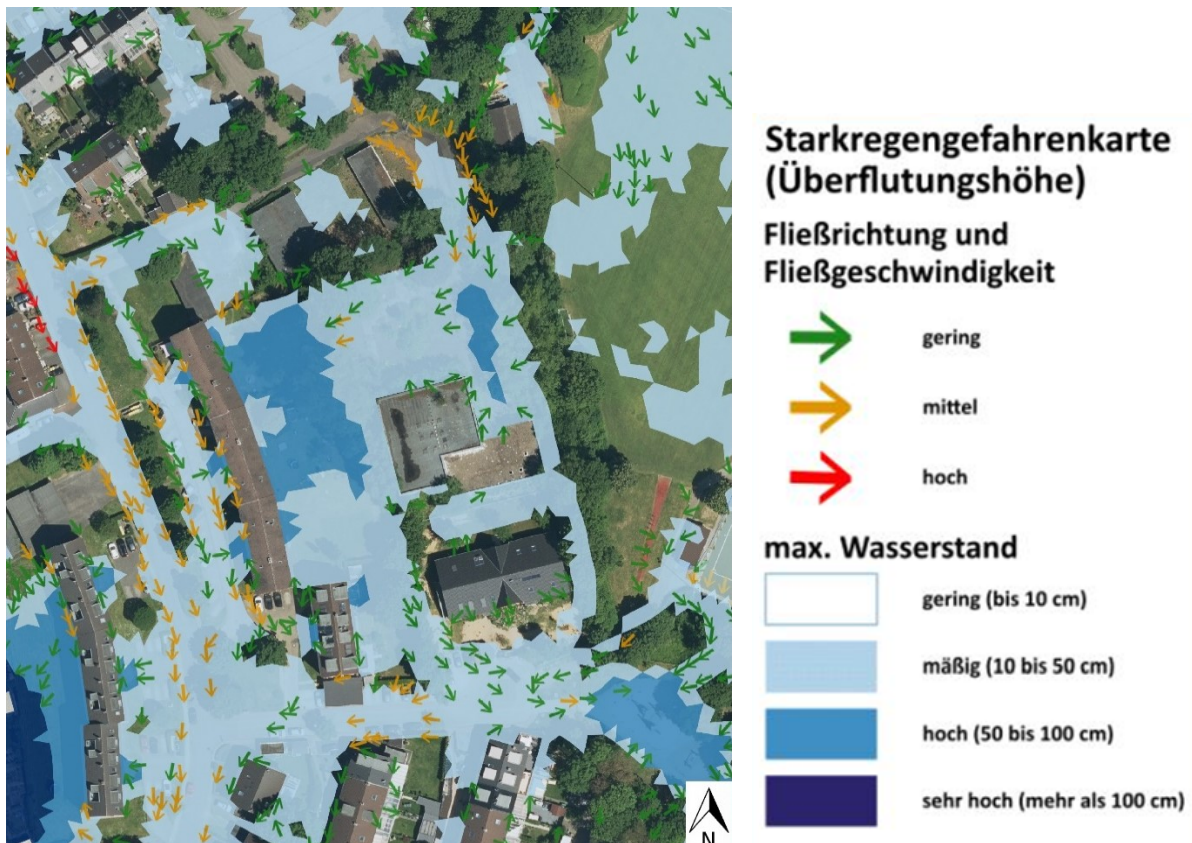


Abb.4 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Die Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregengefahrenkarte werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Ziel der Planung ist ein Ansatz der Regenwasserbewirtschaftung, der insbesondere auch die prognostizierten Starkregenszenarien berücksichtigt. Als Grundlage wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Versickerungsgutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept soll nach Möglichkeit auch die Umsetzbarkeit einer Tiefgarage mit untersuchen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll zukünftig für den mit Wohngebäuden bebauten Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Gehölzstreifen entlang der Sportplatzflächen wird als private Grünfläche festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit und die Höhe orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung und werden mit max. drei Vollgeschossen (plus Staffel- oder Dachgeschoss) sowie 71,20 NHN festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist ein großflächiger, größtenteils unversiegelter Bereich innerhalb des Plangebiets vorgesehen (rd.1500 m²), der nicht auf die GRZ

angerechnet werden kann. Da diese Grünfläche aber auch wahrnehmbarer und teilweise nutzbarer Freiflächenbereich und Teil des Wohnblocks sein soll, wird eine GRZ von 0,5 innerhalb des Baugebiets WA als städtebaulich verträglich angesehen, wenn gleich diese die festgesetzte GRZ der umgebenden Bestandsbebauung (GRZ von 0,4) übersteigt. Die überbaubare Fläche entspricht ungefähr der gleichen Fläche, als würde man die private Grünfläche als WA festsetzen und alles mit GRZ 0,4 versehen.

Die Baugrenze wird im Sinne planerischer Zurückhaltung großzügig bemessen, um verschiedene Bebauungsoptionen im Sinne der Konzeptvergabe zu ermöglichen. Sie wird durch Erhaltungsfestsetzungen für Bepflanzungen bzw. Baumstandorte und die Vorgabe der GRZ limitiert.

5.3 Verkehr und Stellplatzflächen

Die Zuwegung des Geländes erfolgt über die Ambiorixstraße mit Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Eine Fußwegeverbindung zwischen Ambiorixstraße und Parkplatz des Stadions soll erhalten bleiben im Sinne kurzer Wege. Die Innere Erschließung ist nur für Rettungsfahrzeuge sowie fuß- und Radverkehr vorgesehen. Das Parken soll zentral im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplatzflächen des Wohngebiets soll flächensparend durch eine Tiefgarage oder ein oberirdisches Parkdeck erfolgen. Die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfs in der belgischen Siedlung ist denkbar. Oberirdische Stellplätze außerhalb von Parkdeck oder Tiefgarage sind überwiegend der Nutzung durch Car-Sharing-Fahrzeuge und Fahrzeugen mobilitätseingeschränkter Personen vorbehalten. Die Errichtung der Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist in beiden Organisationsformen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der dafür ausgewiesenen Fläche möglich.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Artenschutzrechtlich relevante Bäume und der Gehölzstreifen zum Aggerstadion hin werden zum Erhalt festgesetzt. Der Gehölzstreifen zum Aggerstadion hin wird im Sinne des Artenschutzes als private Grünfläche ausgewiesen.

Bei Umsetzung eines Parkdecks soll dieses zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Zwecke einer optischen Aufwertung begrünt werden. Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sollen mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen ganzflächig begrünt werden. Ziel ist es, eine Anpflanzung mit gestalterisch wirksamer Vegetation auf den mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen erheblich zu steigern.

Um eine extensive Dachbegrünungen zu erleichtern, können auch Flachdächer respektive Pultdächer mit (Schrägdach-) Begrünung anstelle von Satteldächern umgesetzt werden (vgl. Kap 3.2).

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Schulgebäude ist bereits mit Versorgungsleitungen und an den Kanal

angebunden. Diese sind an die neue Bebauung anzupassen.

5.6 Immissionen

Im Rahmen des Schalltechnisches Gutachtens des Büros GRANER+PARTNER INGENIEURE, BERGISCHE GLADBACH vom 17.02.2020 wurden die Einflüsse des bestehenden Stadionparkplatzes, dessen Erweiterung und der angrenzenden Spiel- und Trainingsbereiche des Aggerstadions auf das neue Wohnquartier untersucht. Damals ging man noch von einer Erweiterung des Stadionparkplatzes aus (Im Bereich des im Bebauungsplan nun vorgesehenen Wendehammers und der zukünftigen privaten Stellplätze bzw. des Parkdecks) und hat auf Basis des damaligen ersten Entwurfes die Untersuchungen durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Die Prognoseergebnisse der farbigen Schallausbreitungsmodelle und der Einzelpunktberechnungen ergeben für alle Szenarien eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung, ohne die Bonusregelungen zu berücksichtigen. Aus schalltechnischer Sicht ist somit eine deutliche Sicherheit zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für eine mögliche Wohnbebauung anstelle der Belgischen Schule gegeben.

Die durchgeführten Berechnungen der Schallimmissionen zum Bebauungsplan T201 in Troisdorf unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungskombinationen (werktags/sonntags) des bestehenden Aggerstadions inklusive Kunstrasenplatz und des Kleinspielfeldes mit den geplanten Nutzungen durch Fußball und American Football sowie Leichtathletik ergeben Werte, die im Rahmen einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis kommen, dass die Planung von Wohngebäuden anstelle der belgischen Schule im Einklang mit den Immissionsvorschriften weiterentwickelt werden kann.

Als Grundlage für die Untersuchung war eine andere Gebäudestruktur, die zudem nur im westlichen Teil des neuen Gebietes angeordnet war, vorgesehen. Die Karten zur Schallausbreitung zeigen aber, dass auch ein Heranrücken an das Stadion noch im vertraglichen Rahmen liegt. Die Gebäude können zudem (je nach Anordnung) als aktiver Lärmschutz für dahinter gelegene Freiräume dienen.

Bei der Umsetzung einer Stellplatzanlage mit Parkdeck, welche für die neue Wohnbebauung als Pufferfläche zwischen den Wohnhäusern und dem Stadionparkplatz liegt, ist davon auszugehen, dass auch hier eine vertragliche Wohnnutzung gegeben ist.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die neue Bebauung soll sich optisch an den Charakter der erhaltenswerten belgischen Siedlung anlehnen. Elemente der Gestaltungssatzung sollen daher auch hier übernommen werden. Da die Fläche etwas abgesetzt vom Rest der Bebauung ist und durch die Lage in zweiter Reihe und am Rand der Siedlung kaum einsehbar ist, ist im Sinne des ökologischen Gedankens aber auch eine Abkehr von den siedlungsprägenden Gestaltungselementen – insbesondere der Dachform Satteldach – denkbar, um die Möglichkeit für eine Dachbegrünung auf Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern zu ermöglichen (vgl. Kap 3.2).

6 Verwirklichungsmaßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Fläche liegt im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Die Stadt Troisdorf strebt einen Ankauf der Flächen an. Für die Verkaufsverhandlungen mit der BIMA ist ein hinreichend aussagekräftiger Planungsstand des Bebauungsplans erforderlich. Die spätere Umsetzung soll durch eine Konzeptvergabe an Dritte vergeben werden. Ob dies in Form von Verkauf oder Erbpacht erfolgt, soll im weiteren Verfahren im Rahmen der Planung der Konzeptvergabe geprüft werden.

7 Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten - Bebauungsplan T201, Bereich Ambiorixstraße (Belgische Schule in Troisdorf); Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure Bergisch-Gladbach vom 17.02.2020 (**Anlage 1**)
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II, Bebauungsplan T 201 – ehemalige belgische Schule; Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn vom 16.11.2020 (**Anlage 2**)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung), Bebauungsplan T201 – ehemalige belgische Schule; Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn vom 16.11.2020 (**Anlage 3**)

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter