

Vorlage, DS-Nr. 2023/0563

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan S 190, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Kerpstraße, Spicherstraße, Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, (städtebauliche Entwicklung Bereich Pastor-Böhm-Haus – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und Verkleinerung des Geltungsbereichs

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes S190, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Kerpstraße, Spicherstraße, Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Der reduzierten Abgrenzung des Geltungsbereiches wird zugestimmt.

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: Im Bereich des Plangebiets, in dem es zu baulichen Veränderung kommen könnte, muss ein Artenschutzgutachten (ASP II) erstellt werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

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

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

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig
 Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

☐ ja x nein

Sachdarstellung:

Bisheriges Verfahren:

Im Stadtentwicklungsausschuss wurde am 02.09.2015 der Aufstellungsbeschluss des S190, Blatt 2 für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich um das Pastor-Böhm-Haus gefasst.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war die Entscheidung der katholischen Kirchgemeinde St. Johannes in Sieglar das Pastor-Böhm-Haus frei zu ziehen und das Grundstück für eine städtebauliche Entwicklung in Form von Erbpacht städtebaulich zu entwickeln. Dazu muss allerdings zunächst entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden. Heute zählt der Bereich als sog. unbeplanter Innenbereich und kann nur gem. § 34 BauGB bebaut werden.

Zur Realisierung einer solchen Entwicklung hat die kath. Kirchengemeinde 2018 eine Ausschreibung zur Realisierung gestartet. Die Pilger Wohnbau GmbH hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Kneutgen den Zuschlag bekommen. Die Pilger Wohnbau GmbH ist nun auch Erbbauberechtigter des Grundstücks der katholischen Kirche und ist verpflichtet das Grundstück zeitnah zu entwickeln.

Neben einer Wohnnutzung ist der Investor zwingend angehalten gem. der 2. Fortschreibung 2020 des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Troisdorf und der Beschlüsse aus dem hiesigen Fachausschuss vom 26.06.2018 und 29.11.2018 einen Nahversorger auf dem Grundstück unterzubringen. Dies wurde in den beiden Vorentwurfsvarianten für die Entwicklung des Pastor-Böhm-Hauses zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Gewerbefläche beträgt brutto ca. 830 qm, sodass sich ein kleinflächiger Nahversorger (< 800 qm Verkaufsfläche) ansiedeln könnte. Es gibt auch bereits interessierte Handelsvertreter.

Neben dem Grundstück der katholischen Kirche gibt es auch Entwicklungspotentiale auf den privaten, rückwärtigen Grundstücksbereichen der Steinstraße. Einige Eigentümer haben auch ihr Interesse an einer Angebotsplanung für eine mögliche Wohnbebauung geäußert. Gespräche mit diesen Eigentümern hatten zuletzt 2018 im Rahmen einer Anhörung und in Einzelgesprächen stattgefunden. Sie sollen im Zuge des Planaushangs gesondert zum persönlichen Gespräch eingeladen werden, bei dem die Planung erläutert wird und Entwicklungsinteressen auf Aktualität abgefragt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden nun 3 Vorentwurfsvarianten für die

privaten Grundstücke vorgestellt. Sie zeigen unterschiedliche Bebauungsdichten auf den privaten Grundstücken und unterscheiden sich auch in der Umsetzbarkeit bzgl. Flächenverfügbarkeit.

Auf dem Grundstück der Kirche wird es eine Variante mit einer eher lockeren Bebauung bestehend aus drei Gebäudeteilen geben (langer Gebäuderiegel entlang der Kerpstraße mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss für einen Nahversorger und zwei kleinere, freistehende Gebäude hintereinander stehend mit Zugang über die Spicher Straße). Diese Variante schafft ca. 54 Wohneinheiten.

Die andere Variante ist kompakter mit einer Blockrandbebauung in U-Form, weil sie den wertvollen Baumbestand auf dem Grundstück berücksichtigt, was in der aufgelockerten Variante eher nicht der Fall ist. Auch hier ist ein Nahversorger im EG vorgesehen. Diese Variante schafft ca. 48 Wohneinheiten.

Weitere Details können der Begründung entnommen werden.

Auswirkungen auf das Klima

Die Neuplanung sieht eine bauliche Verdichtung des Pastor-Böhm-Geländes vor. Anstelle des eingeschossigen Pastor-Böhm-Hauses aus den 1970er Jahren sollen auf dem Grundstück Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage entstehen. Im Erdgeschoss des Gebäuderiegels an der Kerpstraße soll ein Nahversorger ansiedeln. Zudem wird eine bauliche Neuentwicklung im Innenblockbereich im rückwärtigen Gartenbereich der Steinstraße gesehen. Die Bodenversiegelung wird durch die geplanten Gebäude zum Teil mit Tiefgarage faktisch höher sein. Durch allgemeine Festsetzungen der Grundflächenzahl gem. BauNVO wird allerdings sachgerecht und möglichst bodenschonend geplant. Kompensiert werden sollen die versiegelten Flächen z.B. durch intensive Begrünung der TG und mind. extensive Begrünung der Dachflächen. Die Begrünung dient ebenfalls der Abpufferung des sommerlichen Hitzeschutzes und speichert und verringert den Abflusswert von Regenwasser. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien für die Strom- und Heizenergieerzeugung wird im Gegensatz zur heutigen Situation der Ausstoß von Treibhausgasen reduziert (Neubau nach mind. KfW 40 Standard). Das Plangebiet weist eine starke thermische Belastung tags auf. Auch nachts liegt die Wohnsiedlung in einem Bereich mit mäßiger Überwärmung. (Fachinformationssystem Klimaanpassung unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de) Die Fläche des Gemeindehauses ist heute mit einem freistehenden eingeschossigen Gebäude mindergenutzt. Durch die Kompaktheit der geplanten Gebäude und der im Verhältnis geringen Gebäudeoberfläche entsteht ein positiver Einfluss auf den Energieverbrauch (Jahresheizwärmebedarf). Die bisher unbebauten Hausgärten der Steinstraße könnten zukünftig bebaut werden.

Begründung

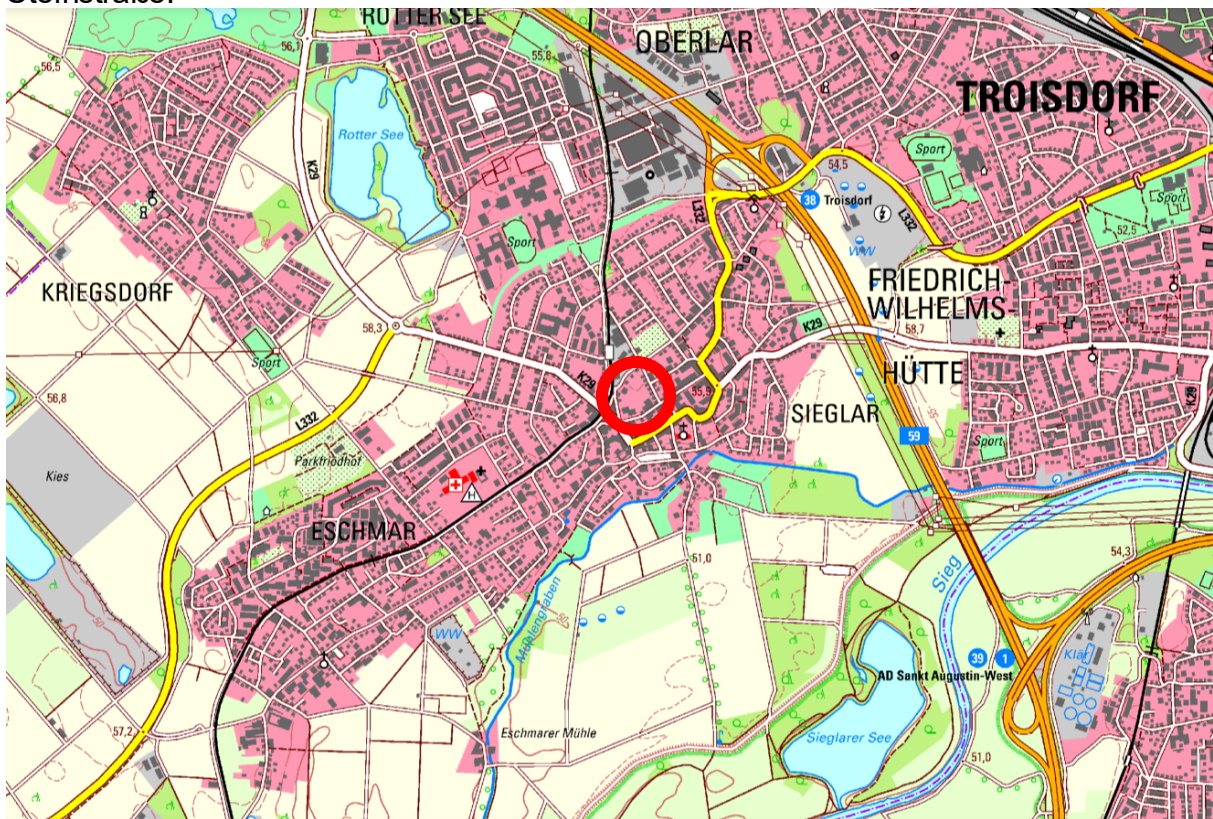
gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Bebauungsplan S 190, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Sieglar Bereich Kerpstraße, Spicher Straße, Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße

1 Plangebiet

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Sieglarer Zentrums im Bereich Kerpstraße, Spicher Straße, Pastor-Böhm-Straße und Steinstraße.



Lageübersicht

(Quelle: Geoportal Troisdorf)

Heute ist das Plangebiet geprägt durch das eingeschossige Pastor-Böhm-Haus, das als Solitärbau, umsäumt von einer üppigen Grünanlage mit zum Teil wertvollem Baumbestand auf dem Grundstück Kerpstraße Ecke Spicher Straße steht. Weiter östlich entlang der Kerpstraße schließt an das Grundstück Pastor-Böhm-Haus eine zum Teil gemischt genutzte, 2 geschossige Bebauung, in nahezu geschlossener Bauweise an. Die geschlossene Bauweise in der Kerpstraße ist grundsätzlich prägend. Eine reine Wohnbebauung mit zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern ist in der Steinstraße vorzufinden. Die Besonderheit hier sind die tiefen Gärten von bis zu 70 m, die ein integriertes Entwicklungspotential aufweisen. Die meist zweigeschossigen Gebäude entlang der Pastor-Böhm-Straße sind teilweise gemischt genutzt mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und darüber

liegenden Wohnungen. Aber es gibt dort auch reine Wohnhäuser. Die offene Bauweise ist hier in all seinen Formen vertreten als freistehendes Einzelhaus, als Doppelhäuser und als kleine Hausgruppe. Grundsätzlich ist die offene Bauweise in der Pastor-Böhm-Straße typisch.

In der Spicher Straße steht nördlich des Pastor-Böhm Grundstücks noch ein freistehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus. Dort gegenüberliegend, außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets, stehen pittoreske ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in abweichender Bauweise sehr kompakt auf kleinen Grundstücken. Die Wohnhäuser stehen alle Giebelständig zur Straße und bilden so eine homogene Einheit.

Infrastruktur und Umfeld

Im Stadtteil Sieglar befinden sich 5 Kindertagesstätten. Die nächstgelegene Kita befindet sich in der Rathausstr. 21 ca. 250 m vom Plangebiet entfernt.

Die Grundschule in der Ketteler Str. 7 und die Förderschule in der Ketteler Str. 11 liegen ca. 650 m entfernt und sind fußläufig in unter 10 Minuten erreichbar. Die weiterführenden Schulen im Sieglarer Schulzentrum liegen etwa 1,2 km entfernt und sind fußläufig in ca. einer viertel Stunde und mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten erreichbar.

In Sieglar gibt es 5 Spielplätze, die im Schnitt 500 - 600 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegen. Der nächst gelegene befindet sich in 350 m Luftlinie in der Lessingstraße.

Die Versorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs des Plangebiets im Nahversorgungszentrum von Sieglar, in dem sich auch das Plangebiet befindet, ist weitest gehend gesichert. Lediglich ein Nahversorger in Form eines kleineren Supermarkts fehlt im Zentralen Versorgungsbereich des Versorgungszentrums Sieglar. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (2.Fortschreibung 2020) weist explizit auf die Fläche des Pastor-Böhm-Hauses mit entsprechendem Entwicklungspotential hin.¹

In der Kerpstraße finden sich einige Ärzte. Diese und das nahe gelegene Krankenhaus St. Johannes decken den Bedarf an medizinischer Versorgung sehr gut ab.

Neben dem Angebot von verschiedensten Dienstleistern, runden zahlreiche Gastronomiebetriebe im näheren Umfeld das Angebot ab.

Verkehrliche Erschließung

Überörtlich ist das Plangebiet mit dem Pkw in knapp 1 km an die Anschlussstelle „Troisdorf“ der Bundesautobahn (A 59) angebunden.

Die Umgehungsstraße L332n Richtung Niederkassel/Mondorf bzw. Kriegsdorf und Spich ist ebenfalls in ca. 1 km erreichbar und neben der Pkw-Nutzung auch für Radfahrer interessant mit parallel laufendem Fahrradweg.

Durch das ÖPNV Angebot der RSVG mit den Buslinien 501, 503, 506, 551 und 552

¹ Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf – 2.Fortschreibung 2020

an der Haltestelle Rathausstraße (Bussteige A-C) ist das Plangebiet im Stadtgebiet und überörtlich (Direktverbindung nach Bonn Hbf. und Siegburg Bf, mit Umstieg an den Bahnhöfen Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf Richtung Köln, Bonn und Siegen) sehr gut angebunden. Die Haltestellen sind fußläufig in 2 Minuten erreichbar und fahren im viertelstündigen Takt. Zum Kölner Hbf benötigt man z.B. ab der Rathausstraße nur 40-50 Minuten, zum Bonner Hbf sogar nur eine halbe Stunde. Ergänzend zum Bus befindet sich am Kreisel an der Spicher Straße ein Standort für RSVG-Bikes.

Zukünftig soll dort auch eine Mobilstation ggf. mit Car-sharing entstehen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

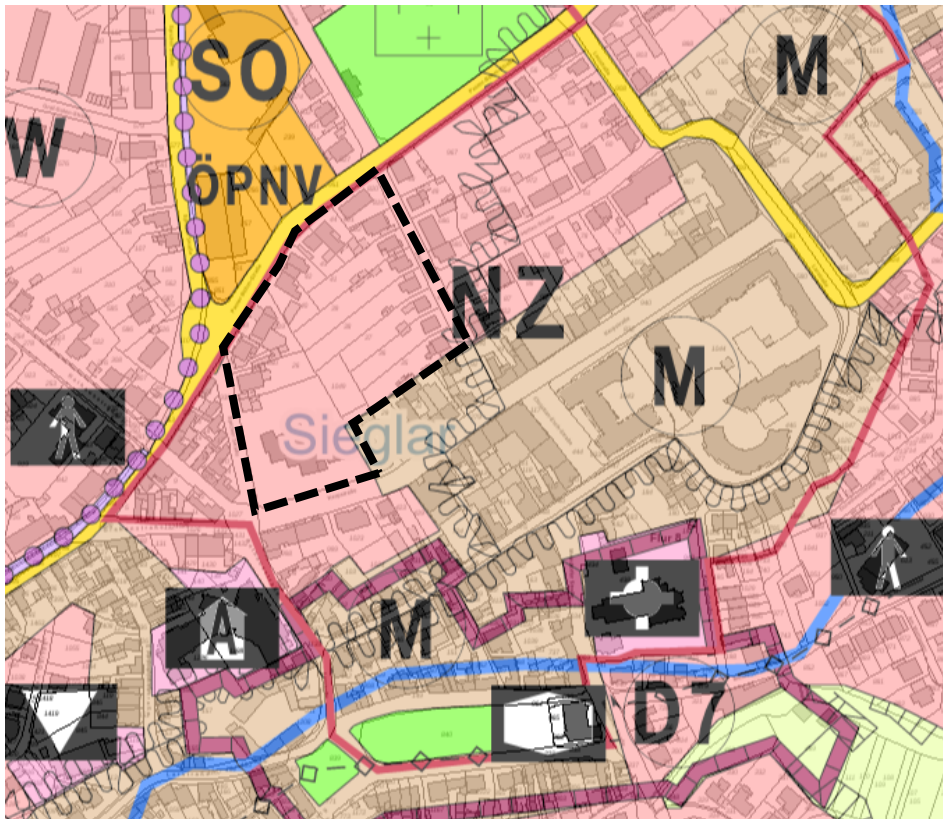
Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtswirksam seit dem 24.12.2016, stellt für den gesamten Planbereich Wohnbaufläche dar. Unmittelbar östlich angrenzend entlang der Kerpstraße, bis zum Grundstück des heutigen Pastor-Böhm-Hauses, stellt der FNP Mischbaufläche dar.

Der FNP stellt in dem Bereich zudem einen zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Sieglar dar. Mit der 2. Fortschreibung 2020 des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Troisdorf jedoch wird die Einstufung eines Nebenzentrums aufgrund des erheblichen Rückgangs der Einzelhandelsbetriebe auf ein Nahversorgungszentrum herabgestuft, auch mit dem Ziel die notwendige Entwicklungsperspektive für den Aufbau eines Nahversorgers zu unterstreichen. Der zentrale Versorgungsbereich wurde in dem Rahmen auch verkleinert. Mit der noch laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird u.a. der verkleinerte Versorgungsbereich in Sieglar in die Darstellung des FNP übernommen. Das Verfahren dazu steht kurz vor dem Abschluss.



NVZ Sieglar

Auszug aus der 4. FNP Änderung – Stand Offenlage



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2016) mit Geltungsbereich B-Plan

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Gebiet des Geltungsbereichs des S 190, Blatt 2 gibt es bisher keine qualifizierte Bauleitplanung. Es wird als sog. unbeplanter Innenbereich behandelt. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die geplante Wohnnutzung im Innenblockbereich und entlang der Spicher Straße entspricht den Darstellungen ebenfalls. Für die geplante Nutzung eines kleinflächigen Nahversorgers im EG entlang der Kerpstraße in Kombination mit Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplans von Wohnbaufläche in Mischbaufläche an der Stelle.

Die verbindliche Bauleitplanung für vorwiegende Wohnnutzung sowie die Kombinationsnutzung aus Nahversorger (Gewerbe) und Wohnen kann dann daraus entwickelt werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

2015 hat der Vorstand der katholische Kirchengemeinde St. Johannes Troisdorf beschlossen, dass das Pfarrheim und kirchliche Büros in die Kaplanei in der Meindorfer Str. 7-9 umziehen werden. Das Pastor-Böhm-Haus wird zu diesem Zweck nicht mehr genutzt. Zwischenzeitlich wurden die Räumlichkeiten des Pastor-Böhm-Hauses durch einen Kindergarten und heute als Flüchtlingsunterkunft genutzt, damit das Gebäude nicht unnötig leer steht. Dennoch strebt die katholische Kirche als Grundstückseigentümerin eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück an. Hierzu

haben sie einen Investor beauftragt, ein Konzept vorzulegen. Der Investor Pilger Bau GmbH plant nun als Erbbauberechtigter auf dem Grundstück mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Nach Vorgaben der Stadt Troisdorf muss zudem zwingend ein Nahversorger auf dem Grundstück untergebracht werden. Dies hat das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (2.Fortschreibung 2020) der Stadt ergeben.

Gleichzeitig gibt es im Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Steinstraße ein Entwicklungspotential für Wohnbebauung. Nach Gesprächen mit den Eigentümern, haben Einzelne Interesse an einer Angebotsplanung für mögliche Wohnnutzungen gezeigt. Die verkehrliche Erschließung dieser Flächen wäre nur über das Kirchengelände möglich.

Für beide Bereiche (Grundstück Pastor-Böhm-Haus und rückwärtige Grundstücke Steinstraße) gibt es bisher keinen Bebauungsplan, der eine Entwicklung geordnet regeln würde. Deshalb gibt es ein Planungserfordernis den Bebauungsplan an der Stelle aufzustellen.

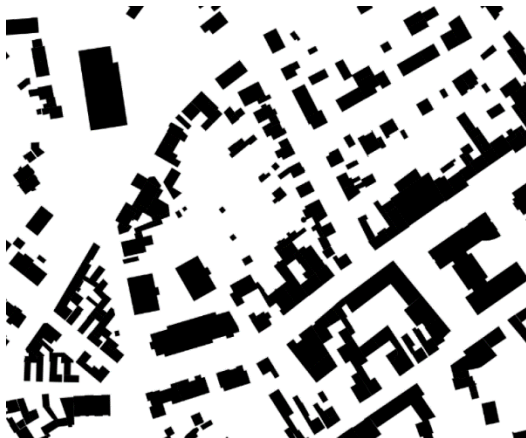
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan S190, Blatt 2 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung in dem Bereich schaffen und die Entwicklung und Erschließung unter Beteiligung während des Verfahrens geordnet regeln.

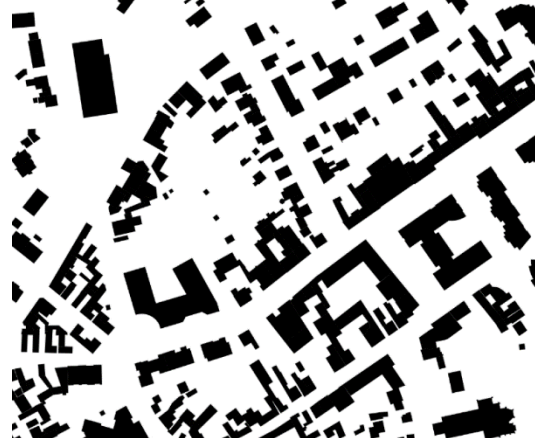
3.3 Städtebauliches Konzept – Variantenvorstellung

3.3.1 Bebauungskonzept auf dem Grundstück des Pastor-Böhm-Hauses

Variante 1



Variante 2

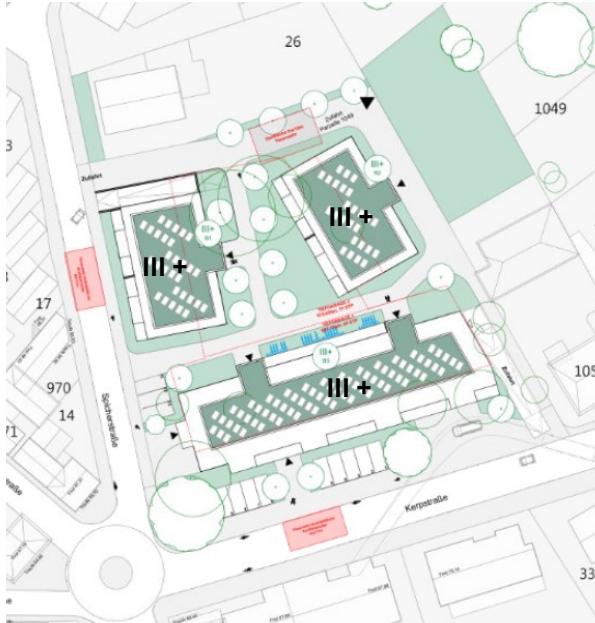


Schwarzpläne der Varianten 1 und 2

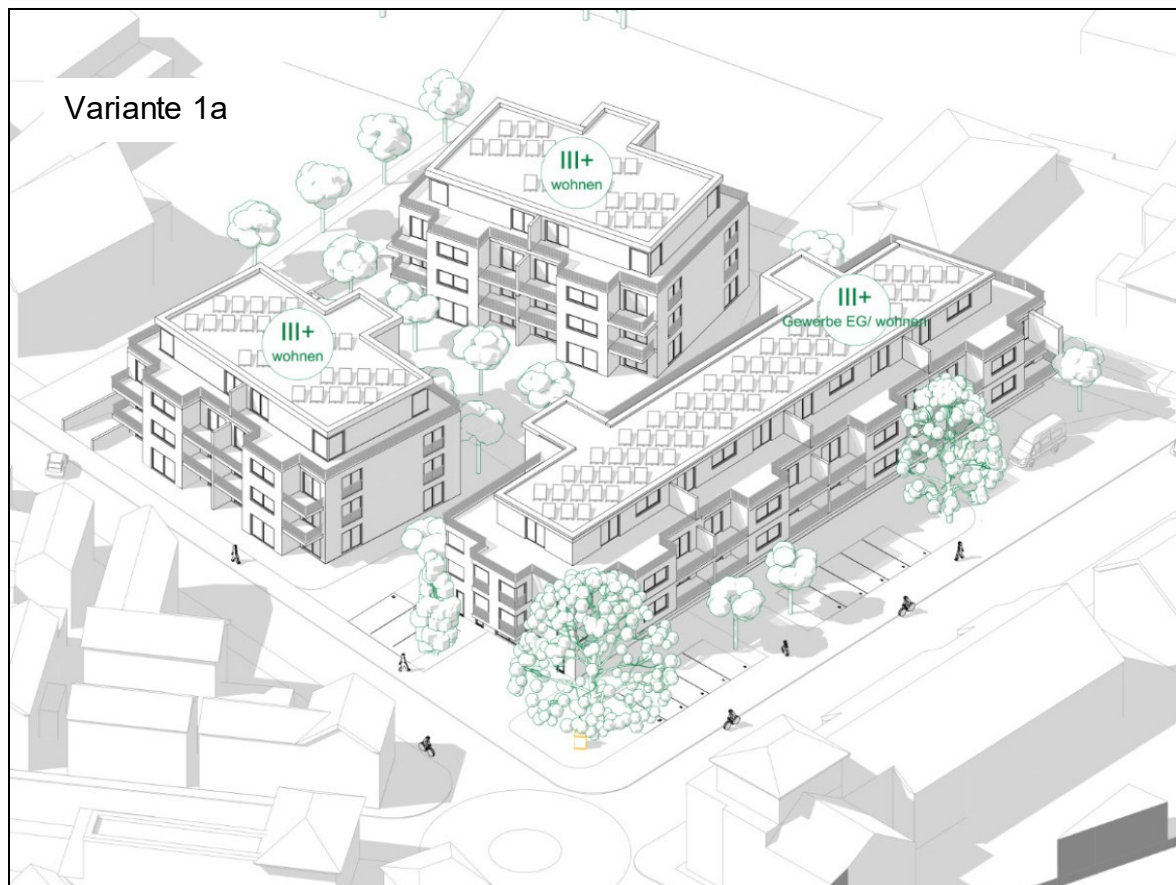
Variante 1a und 1b:

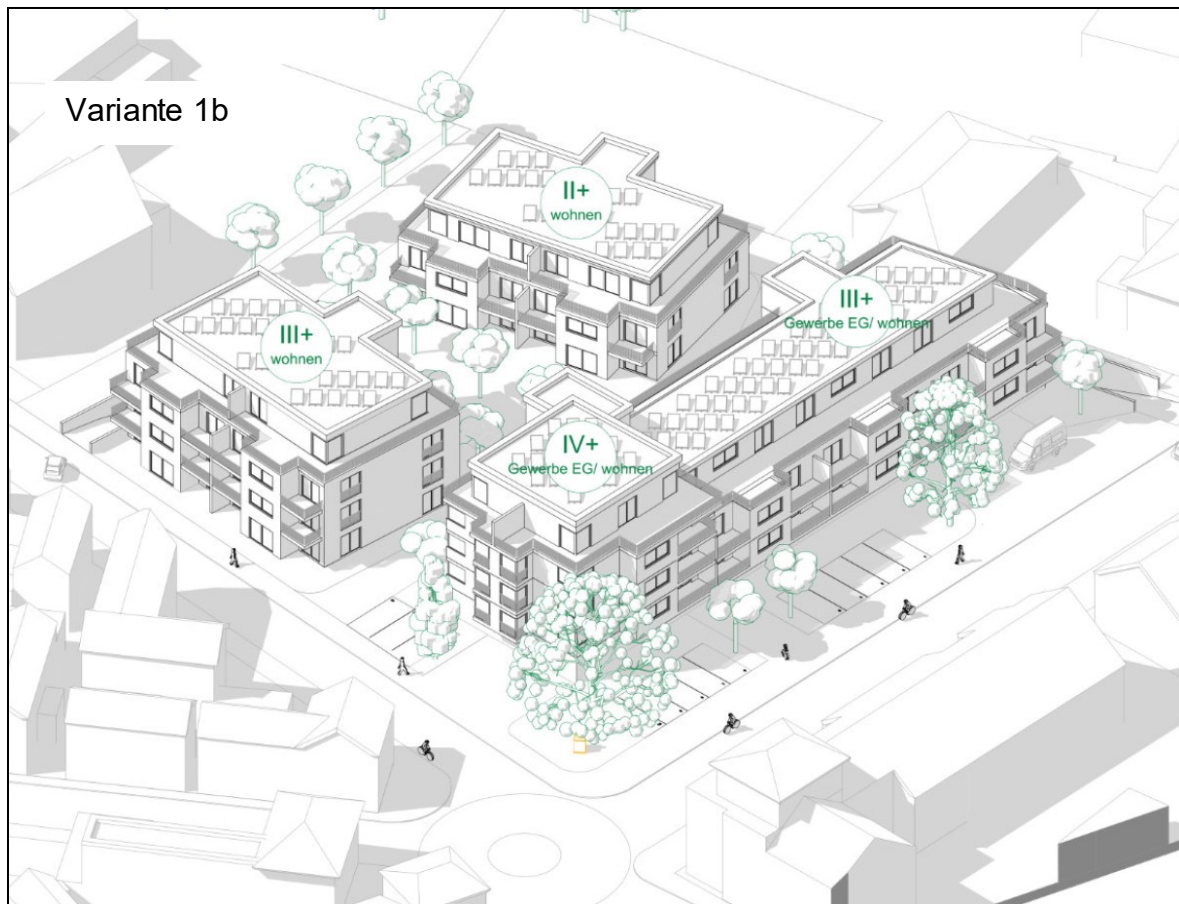
Drei Gebäuderiegel in Form eines sich auflösenden Blocks. Betonung des Blockrands mittels Zeile in der Kerpstraße und aufgelockertem Innenblock. Variante 1a und 1b unterscheiden sich lediglich in Teilen in der Geschossigkeit.

Variante 1a



Variante 1b





Es folgt eine Kurzbeschreibung der Vorentwurfsvarianten auf dem Grundstück der kath. Kirchengemeinde St. Johannes:

Variante 1a:

- Geschlossener Gebäuderiegel entlang der Kerpstraße:
 - mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss
 - Nutzung im EG: kleinflächiger Nahversorger
 - Nutzung in den darüber liegenden Geschossen: Wohnen
- Offene Gebäuderiegel in der Spicher Straße in zwei Reihen.
 - Riegel an der Spicher Straße und der dahinter liegenden Gebäuderiegel sind mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss geplant
 - Nutzung: Wohnen, ggf. Hebammenschule
- Erschließung:
 - Die Erschließung erfolgt für den Nahversorger über die Kerpstraße bzw. Spicher Straße; die Wohnungen werden über eine private Erschließung rückwärtig über das Grundstück erschlossen.
 - Der notwendige ruhende Verkehr kommt zum Großteil in den geplanten Tiefgaragen unter aber auch ebenerdig vor und neben den Gebäuden.

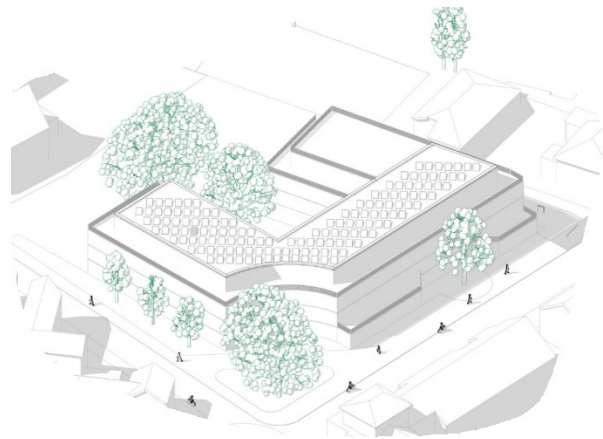
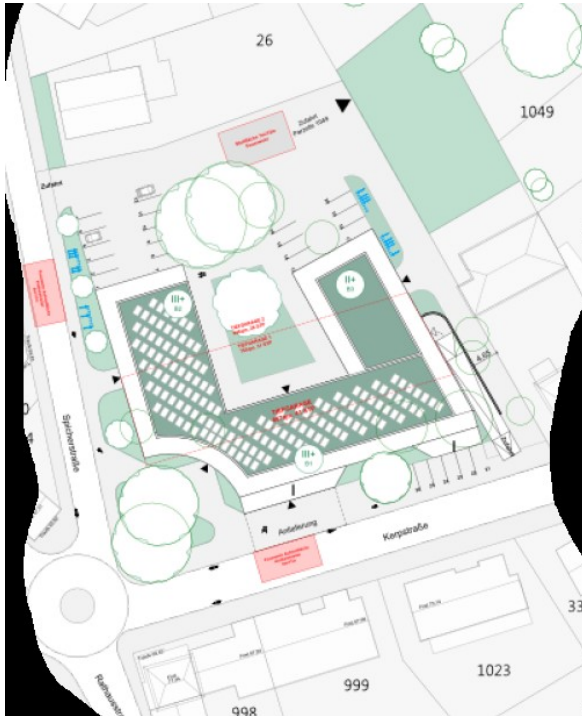
Variante 1b:

- Wie Variante 1a mit folgenden Unterschieden
 - Gebäudeteil am Kreuzungsbereich Kerpstraße/Spicherstraße ist als Hochpunkt mit einem Vollgeschoss mehr (insg. IV+Staffelgeschoss) in Anlehnung an die Eckbetonten Gebäudehochpunkte rund um den Kreiselpunkt geplant.

- Der rückwärtige Gebäuderiegel mit Zugang über die Spicher Straße stuft sich in der Gebäudehöhe herunter, weil zum Innenblock orientiert. Geplant sind hier zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss.

Einzelne erhaltenswerte Bäume (Platane und Spitzahorn) entlang der Kerpstraße werden erhalten.

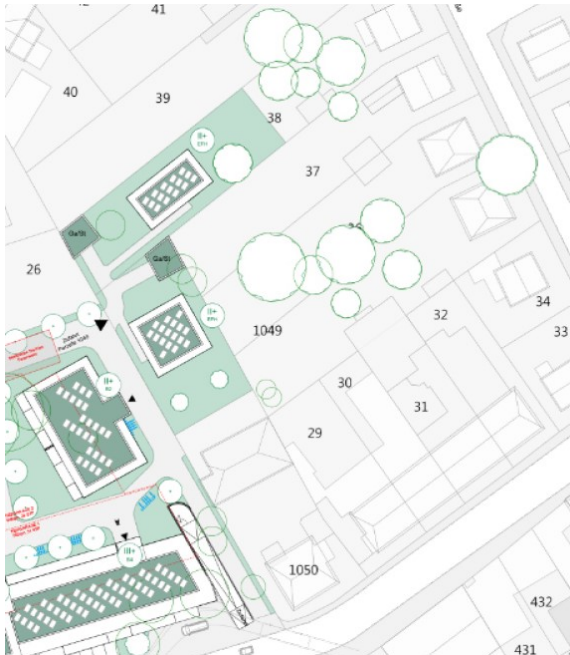
Variante 2: kompakte Bebauung in U-Form mit Rücksicht auf den erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumbestand.



- Blockrandbetonung durch geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Kerpstraße und Spicher Straße (liegendes Hufeisen) mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss.
- Die geplante Bebauung passt sich dem erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumbestand an.
- Östlicher Gebäuderiegel im Innenblock staffelt auf 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss herunter.
- Der Nahversorger soll auch hier im EG im Bereich der Kerpstraße untergebracht werden. Die Wohnungen befinden sich in den Geschossen darüber.
- Notwendige Stellplätze kommen in der Tiefgarage mit Zufahrt über die Kerpstraße unter und auf den ebenerdigen Stellplätzen vor und hinter dem Gebäude.

3.3.2 Bebauungskonzept auf privaten Grundstücken im Innenblockbereich

Variante 1- freistehende Einzelhäuser mit 2 ½ Geschossen



- Diese Variante ist die mit der höchsten Umsetzbarkeit, denn beide Grundstückseigentümer streben eine Bebauung auf ihren Grundstücken an.
- 1 bis max. 4 Wohneinheiten sind hier, je nach Gebäudeaufteilung im Innern möglich.

Variante 2 - 4 Doppelhäuser und Garagen mit 2 ½ Geschossen



- 4 Wohneinheiten bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaus würden von der Fläche ausreichen, jedoch ist die Unterbringung notwendiger Stellplätze für 4 weitere Wohneinheiten problematisch.
- Für die Umsetzung werden Teilflächen der angrenzenden privaten Gärten der Steinstraße benötigt, um eine entsprechende Grundstückstiefe und –größe zu erreichen. Hier ist man auf die Einigung mit den Grundstückseigentümern angewiesen.

Variante 3 - 2 Mehrfamilienhäuser mit 2 ½ Geschossen mit Tiefgarage



- 6-8 Wohneinheiten je Haus (insgesamt 12-16 Wohneinheiten) in Abhängigkeit der möglichen Unterbringung von notwendigen Stellplätzen.
- Für die Umsetzung werden Teilflächen der angrenzenden privaten Gärten der Steinstraße benötigt, um eine entsprechende Grundstückstiefe und –größe zu erreichen. Hier ist man auf die Einigung mit den Grundstückseigentümern angewiesen.

Alle Varianten sind mit einem begrünten Flachdach geplant und werden mit PV-Anlagen bestückt. Aufgrund der sehr guten ÖPNV Anbindung und dem geplanten Angebot einer Mobilstation mit Car-Sharing sowie dem Angebot der RSVG-Bikes in einem Umkreis von 100 m Luftlinie ist es möglich den Stellplatzschlüssel zu reduzieren. Um welchen genauen Wert dieser realistischer Weise reduziert werden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung um einen Plan zur Förderung der Innenentwicklung. 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).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach 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.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Die Umweltbelange, insbesondere die Anforderungen an den Artenschutz werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wird mindestens eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Sie wird in die Erarbeitung des Entwurfs zur Offenlage einfließen.

Baumbestand

Der Baumbestand wurde auf dem Grundstück des Pastor-Böhm-Hauses in Augenschein genommen und im Straßenraum im Bereich vor dem Grundstück in der Kerpstr. und der Spicher Str. in Troisdorf-Sieglar. Auf dem Grundstück des Pastor-Böhm-Hauses wurden 14 Bäume erfasst (Tabelle 1), dazu kommt eine Platane außerhalb der Einfriedung am Präsenzkreuz und zwei städtische Feldahorne im Straßenraum der Kerpstr. Die privaten Bäume sind in der folgenden Tabelle angeführt, die beiden städtischen Bäume werden separat betrachtet.

Baum Nr.	Baumart	Vitalität	StU	BSS	Ersatz	Kommentar	Erhaltenswert
1	Platane	vital	220	ja		Bei Fällung 3 Bäume Ersatz	ja
2	Kastanie	vital, Zwiesel	155	ja	2	steht bei Nr. 1,	problematisch
3	Blaufichte	vital	115	nein		stehen allein	nein
4	Blaufichte	vital	120	nein		stehen allein	nein
5	Platane	vital	200	ja	3	Baumgruppe	ja als Gruppe
6	Platane	vital	184	ja	3	Baumgruppe	ja als Gruppe
7	Kastanie	vital	145	ja	2	Baumgruppe	ja als Gruppe
8	Birke	abnehmende Vitalität	105	nein			nein

9	Kastanie	vital	160	ja	2		ja
10	Schwarzkiefer	vital	170	ja	2		nein
11	Spitzahorn	vital	85	nein			nein
12	Blaufichte	abnehmende Vitalität	95	nein			nein
13	Spitzahorn, rotlaubig	vital	165	ja	2		ja
14	Schwarzkiefer	vital	185	ja	3		nein
15	Spitzahorn, rotlaubig	vital	200	ja		Bei Fällung 3 Bäume Ersatz	ja

Tabelle 1: Baumbestand Pastor-Böhm-Haus in Sieglar



Bäume im Bereich Pastor-Böhm-Haus

Durch die Baumschutzsatzung sind 3 Platanen, 3 Kastanien, 2 Schwarzkiefern und 2 rotlaubige Spitzahorne, vermutlich Sorte Faassen's Black, geschützt.

In Variante 1a und b können die meisten Bäume durch die Aufbauten und die Tiefgarage leider nicht erhalten werden. Ein Erhalt ist lediglich bei der Platane Nr. 1 und bei dem Spitzahorn Nr. 15 möglich. Diese beiden Bäume sollten auf jeden Fall erhalten werden.

Für einen Erhalt muss den Bäumen ausreichend Wurzelraum bereitgestellt werden. Sofern Wurzeln durch die Baumaßnahme betroffen sind und entfernt werden müssen, ist ein Ausgleich in der Krone notwendig. Die Maßnahmen sollten auf jeden Fall fachlich begleitet werden. Die Platane ist für diesen Bereich der prägende Baum und sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.

In Variante 2 wird durch einen kompakteren Baukörper auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht genommen. So verbleiben in dieser Variante die nördlich stehende Baumgruppe bestehend aus 2 Platanen und einer Kastanie, sowie die Plantane (Nr.1) im Kreuzungsbereich und der rotlaubige Spitzahorn (Nr.15).

Im Bereich der privaten Hausgärten sind ebenfalls Bäume und Gehölze vorhanden, die je nach Variante unterschiedlich betroffen sind.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Geplant ist der erdgeschossige Besatz eines kleinflächigen Nahversorgers (<800 qm) an der Kerpstraße als ergänzendes notwendiges Angebot im Nahversorgungszentrum Sieglar und eine Wohnnutzung in allen übrigen Gebäude(teile)n.

Entlang der Kerpstraße wird weiter östlich im Zentrum Kerngebiet festgesetzt, direkt angrenzend an das Plangebiet setzt der Bebauungsplan S 190, Blatt 1 Mischgebiet fest.

In Fortführung der gemischten Nutzung eines MI in der Kerpstraße müsste die Planung im S 190, Blatt 2 eine Nutzungsmischung im Verhältnis 50/50 vorweisen. Da sie das nicht tut, sondern das Wohnen gegenüber der gewerblichen Nutzung überwiegt, soll der Bereich entlang der Kerpstraße als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Hier ist der Anteil der einzelnen Nutzungsarten flexibler möglich. Ergänzende Nutzungen, wie eine angedachte Hebammenschule, könnten dann ebenfalls dort untergebracht werden.

Der rückwärtige Bereich würde, abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan, als WA festgesetzt werden. Die übrigen Flächen an Steinstraße (mit reiner Wohnnutzung im Bestand), Pastor-Böhm-Straße (gemischte, wohnverträgliche Nutzung) und Spicher Straße (Wohnnutzung) würden bestandsbezogen und mit Zielsetzung Wohnen (vgl. Darstellung des FNP) als WA festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen des angrenzenden und umliegenden Bestands, damit sich die geplanten Gebäude städtebaulich gut in das Gesamtgefüge einbetten. Die Gebäudehöhen werden im nächsten Verfahrensschritt entsprechend festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die entsprechenden Richt- und Grenzwerte werden im nächsten Verfahrensschritt konkretisiert.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird mit Blick auf die Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ÖPNV Anbindung
Durch das ÖPNV-Angebot der RSVG mit den Buslinien 501, 503, 506, 551 und 552 an der Haltestelle Rathausstraße (Bussteige A-C) ist das Plangebiet im Stadtgebiet und überörtlich (Direktverbindung nach Bonn Hbf. und Siegburg Bf, mit Umstieg an den Bahnhöfen Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Troisdorf Richtung Köln, Bonn und Siegen) sehr gut angebunden. Die Haltestellen sind fußläufig in 2 Minuten erreichbar und fahren im viertelstündigen Takt. Zum Kölner Hbf benötigt man z.B. ab der Rathausstraße nur 40-50 Minuten, zum Bonner Hbf sogar nur eine halbe Stunde. Ergänzend zum Bus befindet sich am Kreisel an der Spicher Straße ein Standort für RSVG-Bikes. Zukünftig soll dort auch eine Mobilstation ggf. mit Car-sharing entstehen.
- Äußere Erschließung
Das Plangebiet ist insgesamt voll erschlossen. Lediglich die privaten rückwärtigen Grundstücke der Steinstraße sind noch nicht erschlossen.
- Innere Erschließung
Die rückwärtig geplanten Gebäude werden über private Erschließungsflächen erschlossen. Für die Bebauung auf den privaten Grundstücken wird die Erschließung mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan gesichert.
- Ruhender Verkehr
Der notwendige ruhende Verkehr für die Wohnbebauung und den Nahversorger auf dem Pastor-Böhm-Gelände wird in Tiefgaragen untergebracht und teilweise (je nach Variante) auch mit ebenerdigen Stellplätzen auf dem Grundstück ergänzt. Die Tiefgaragenzufahrten befinden sich in der Kerpstraße und in der Spicher Straße und bieten Platz für ca. bis zu 60 Stellplätze bei der Variante mit der größten Tiefgarage.
Die notwendigen Stellplätze für die Hinterlandbebauung auf den privaten Grundstücken wird bei den Doppel- und Einzelhäusern entsprechend in Garagen und Carports untergebracht. In der Variante mit den Mehrfamilienhäusern gibt es eine Tiefgarage.

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

Auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Johannes befindet sich ein alter Baumbestand. Einzelne, besonders erhaltenswerte und ortsbildprägende Bäume sollen zum Erhalt festgesetzt werden. Darunter zählen eine Platane mit einem Stammumfang von 2,20 m (s. Nr.1 auf der Karte Baumbestand) direkt am Wegekreuz am Kreisel und ein rotlaubiger Spitzahorn mit einem Stammumfang von 200 cm (s. Nr.15 auf der Karte mit Baumbestand). Beide Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf.

5.5 Ver- und Entsorgung

Der Entwicklungsbereich rund um das Pastor-Böhm-Haus liegt auf dem Eckgrundstück Kerpstraße Ecke Spicher Straße. Das Grundstück ist heute bereits bebaut und dadurch voll erschlossen.

Die hinter liegenden Grundstücke sollen über eine private Erschließungsfläche mit entsprechendem Geh-, Fahr und Leitungsrecht an die Hauptversorgungsleitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche angebunden werden.

Die Leistungsfähigkeit und Anschlussmöglichkeiten der technischen Infrastruktur werden im Planverfahren bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes zum Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand ist entsprechend anzuwenden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann vermutlich über den in der Kerpstraße bzw. Spicher Straße bestehenden Kanal sichergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser

Soweit Grundstücke erstmals neu an den Kanal angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des neu beplanten Bereichs im Plangebiet soll über die Kerpstraße bzw. Spicher Straße erfolgen.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Gem. der Vorentwurfsvarianten wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Neben einer Begrünung des Flachdachs sollen auch PV-Elemente darauf stehen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Klimaschutz- und folgenanpassung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Anbetracht des Artensterbens und des allgemeinen Klimawandels sind zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung notwendig. Folgende Maßnahmen werden 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.

Entsprechende Festsetzungen sollen erfolgen. Zudem erfolgen Hinweise zu Vogelschlag, Beleuchtung und Starkregenvorsorge.

5.8 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.

Ergänzend wird noch auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das die Anforderungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt und das entsprechend angewandt werden soll.

6 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der hinter liegenden Bebauung müssen der Vorhabenträger bzw. die Grundstückseigentümer die Kosten tragen.

In der Kerpstraße entfallen nach vorliegender Planung öffentliche Stellplätze und zwei Straßenbäume. Die Kosten sind vom Vorhabenträger als Verursacher zu tragen.

7 Anlagen

- *(Anlagen/ Gutachten folgen im weiteren Verfahren)*

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter