

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 1, 6. Änderung -Aufhebung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Lohmarer Straße,
Frankfurter Straße

**(Bereinigung sich überlagernder Geltungsbereiche von
Bebauungsplänen – im beschleunigten Verfahren)**

Entwurf Stand 30.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	2
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungsplan	3
2.4	Gestaltungssatzung	4
3	Anlass und Ziel der Planaufhebung.....	5
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	7
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	7
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	7
5	Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen.....	7

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – Aufhebung

Stadtteil Troisdorf-Mitte
Bereich Lohmarer Straße, Frankfurter Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans T 1, 6. Änderung liegt zentral im Stadtteil Troisdorf-Mitte am östlichen Auftakt der Innenstadt zwischen Lohmarer Straße und Frankfurter Straße (B 8). Der rd. 3522 m² große Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück der Kreissparkassenfiliale in der Lohmarer Straße 1 und das unmittelbar angrenzende Grundstück in der Lohmarer Straße 3, welches mit einem Einfamilienhaus bestanden ist. Darüber hinaus werden Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Lohmarer Straße, der Frankfurter Straße und des Einmündungsbereichs der beiden Straßenzüge durch den Bebauungsplan erfasst.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans T 1, 6. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Planbereich überwiegend als gemischte Baufläche dar. Die Frankfurter Straße und der Einmündungsbereich werden entsprechend ihrer überörtlichen Bedeutung (B 8) als Verkehrsfläche dargestellt. Die Flächen der Kreissparkasse und der vorgelagerten Verkehrsflächen liegen zudem innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZV) der Troisdorfer Innenstadt.

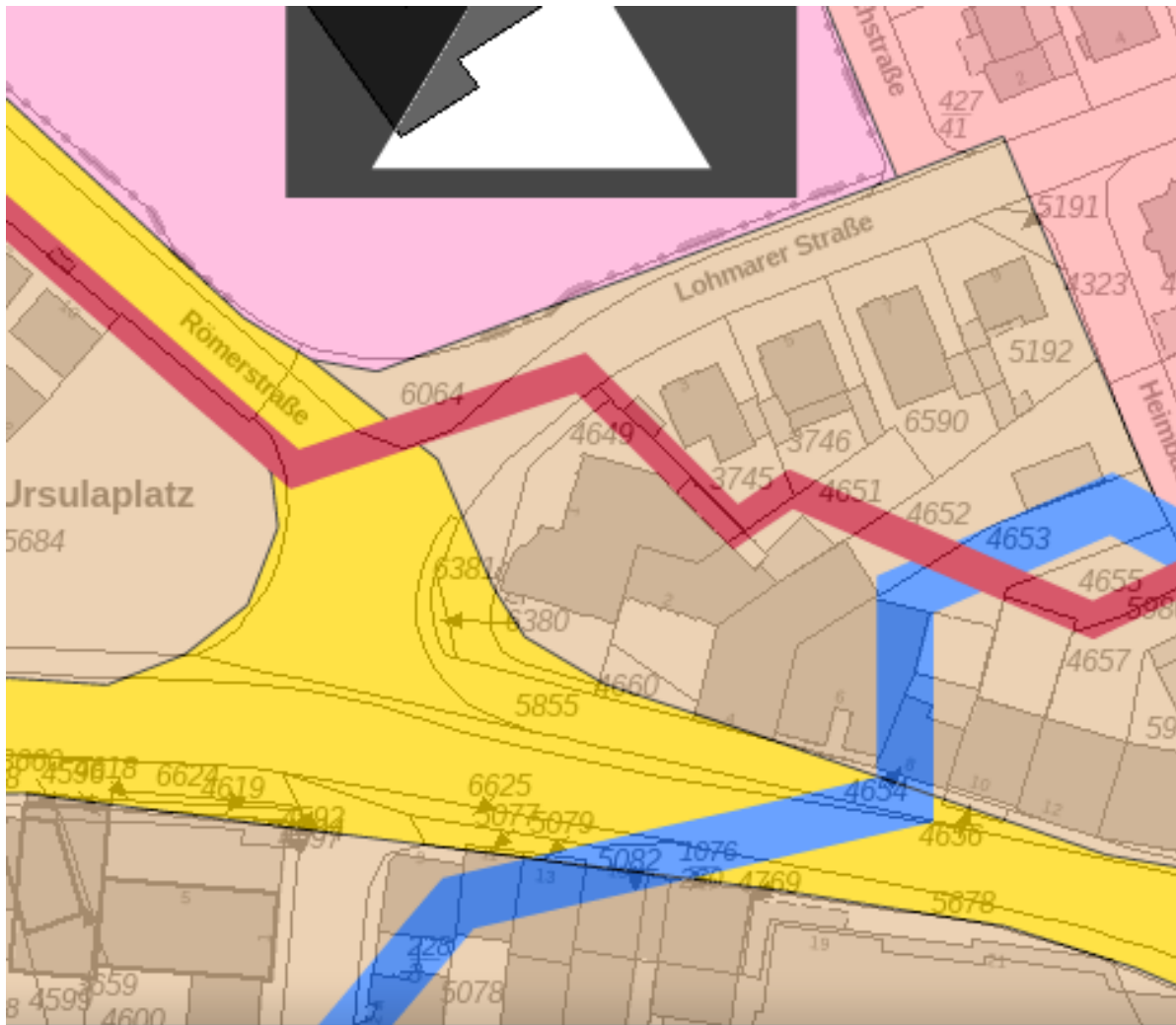


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2016) der Stadt Troisdorf

2.3 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan T 1, 6. Änderung (rechtswirksam seit dem 16.11.1985). Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück entlang der Lohmarer Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Im Einmündungsbereich der Lohmarer Straße in die Frankfurter Straße und entlang der Frankfurter Straße ist ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen, mit dreigeschossiger, geschlossener Bauweise. Im Innenbereich des Baublocks ist eine eingeschossige, abweichende Bauweise zulässig. Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl wurden entsprechend der damals geltenden Höchstgrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1977 festgelegt. Die Baufenster sind straßenseitig durch Baulinien begrenzt. Die Lohmarer Straße und die Frankfurter Straße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für das Plangebiet wurden zudem gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen (SD 30°-40°).

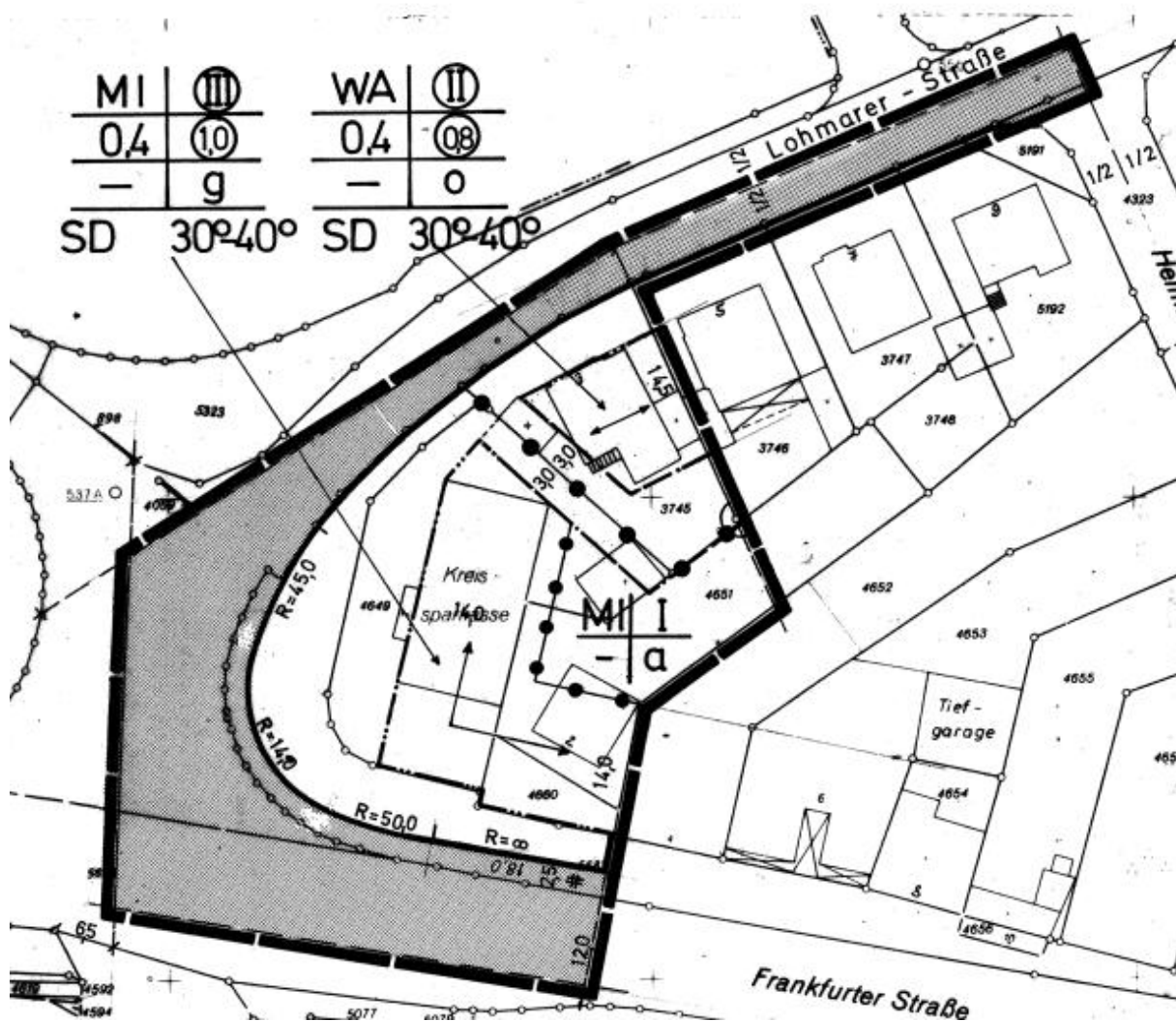


Abbildung 2: Rechtswirksamer Bebauungsplan T 1, 6. Änderung

2.4 Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung wurde eine Gestaltungssatzung (Rechtskraft seit dem 07.05.1985) gem. § 81 BauO NW erlassen, um die gestalterische Entwicklung des Plangebiets steuern zu können.

Hierzu sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehenden Gebäude zum Maßstab der gestalterischen Festsetzungen gemacht worden. Die Satzung enthält für alle Grundstücke innerhalb ihres Geltungsbereiches Vorgaben zu den Gebäudehöhen, Dachaufbauten, Fassadenmaterialien/ - farbe und zur Dacheindeckung sowie ferner zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung.

Die Gestaltungssatzung soll gleichzeitig mit der Planaufhebung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung aufgehoben werden, da die Bereiche der bebauten, privaten Grundstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung durch die Neuaufstellung der 10. Änderung ersetzt und überlagert werden. Die Übernahme von relevanten gestalterischen Festsetzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der 10. Änderung

überprüft. Gemäß des Orientierungsrahmens der Stadt Troisdorf für den Erlass örtlicher Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen wurden Gestaltungsvorschriften zu Höhe und Breite von Dachaufbauten, Werbeanlagen sowie Dachform und Dachneigung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan T 1, 10. Änderung übernommen.

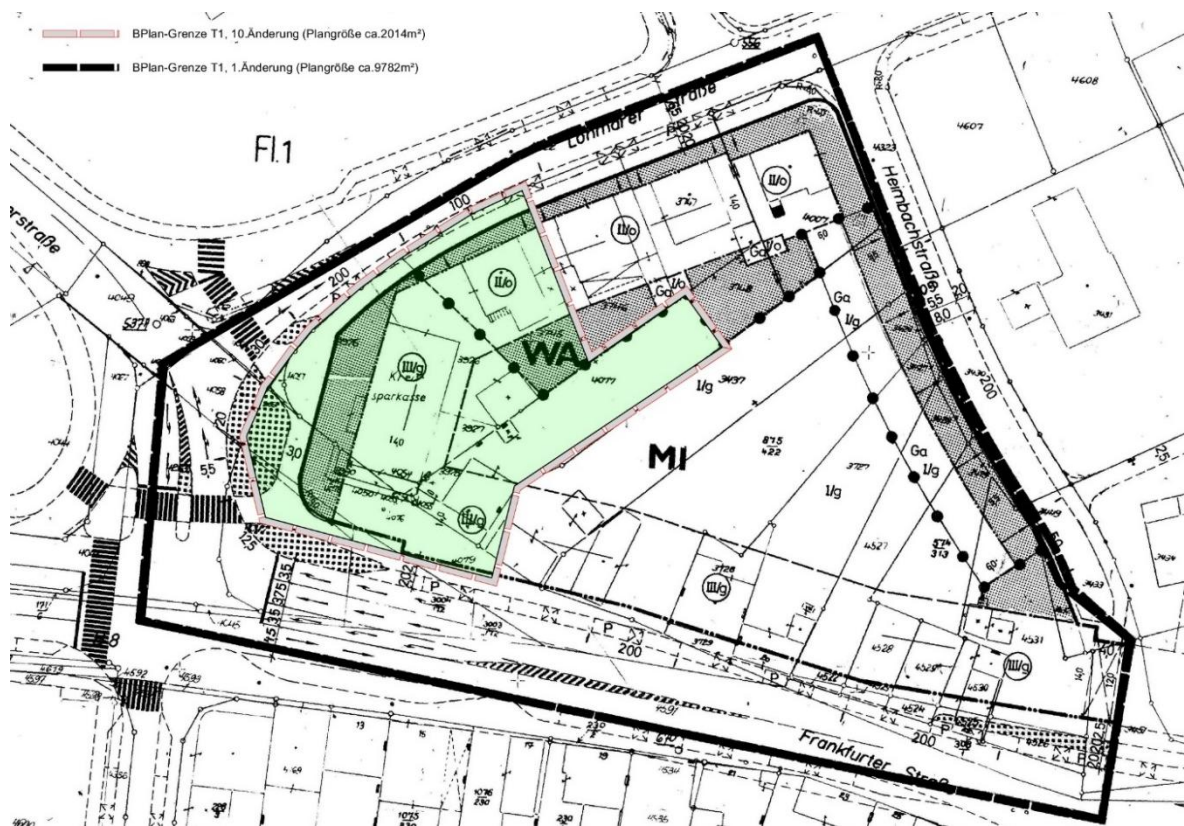
3 Anlass und Ziel der Planaufhebung

Den Anlass zur Planaufhebung bildet das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2024) zur Verwirklichung des Neubaus einer Regionalfiliale der Kreissparkasse mit Wohnnutzung in den Obergeschossen auf dem Grundstück der Kreissparkasse Köln (KSK). Da der geltende Bebauungsplan T 1, 6. Änderung die geplante Baukörperstellung und -dichte nicht ermöglicht, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Planungsrechts notwendig.

Das Grundstück Lohmarer Straße 3 wird in den Geltungsbereich der 10. Änderung mit aufgenommen und bestandsorientiert festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen und ein Teilbereich des festgesetzten MI zwischen dem Grundstück der KSK und der Frankfurter Straße (öffentlicher Fußweg und Straßenbegleitgrün) sind hingegen nicht Teil des Geltungsbereichs der 10. Änderung.

Auf diesen städtischen Flächen soll durch die Aufhebung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung vielmehr das Planungsrecht des Bebauungsplans T 1, 1. Änderung (rechts-wirksam seit dem 11.09.1968) wiederhergestellt werden. Das dann wieder geltende Planungsrecht der 1. Änderung setzt hier der tatsächlichen Situation entsprechend vollständig eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Dadurch wird die Baugebietsfestsetzung überplant (öffentliche Verkehrsfläche/ Straßenbegleitgrün statt MI), die übrigen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Zugleich kann durch die Redzierung der sich (z.T. überlagernden) Geltungsbereiche im Planumfeld der 10. Änderung eine bessere Lesbarkeit in der Planverwaltung erreicht werden.



4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird die Planaufhebung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufhebungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst rd. 3522 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.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder sonstige schutzwürdige Strukturen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Neuplanung der 10. Planänderung erforderlich wird und selbst keine baulichen Änderungen zulässt. Die Auswirkungen der Neuplanung auf dem Grundstück der KSK wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T 1, 10. Änderung ermittelt.

Das Prüfprotokoll für die Artenschutzprüfung (ASP I) vom 20.05.2025 wurde als Anlage zur Begründung beigelegt (siehe Anlage 1).

5 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen

Neben den allgemeinen Planungskosten verursacht das Aufhebungsverfahren keine weiteren Kosten für die Stadt Troisdorf.

Die Aufhebung wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung durchgeführt, da die Aufhebung erst mit der durch die Neuplanung angestoßene 10. Planänderung erforderlich wird. Die Aufhebung wird mit ihrer Bekanntmachung wirksam.

6 Anlagen

- Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP I) vom 20.05.2025 (**Anlage 1**)

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

N.N.
Vors. – Der Ausschuss für Stadtent-
wicklung, Klimaschutz und Denkmal-
schutz