



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 1, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Lohmarer Straße,
Römerstraße, Frankfurter Straße

(Nachverdichtung mit neuer Raumkante – im beschleunigten Verfahren) Entwurf, Stand: 30.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Ver- und Entsorgung.....	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Eigentumsverhältnisse	6
3	Bisherige planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan.....	7
3.4	Bebauungsplan	7
3.5	Gestaltungssatzung	8
4	Ziel und Zweck der Planung	9
4.1	Anlass der Planänderung	9
4.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	9
4.3	Städtebauliches Konzept.....	10
5	Begründung der Planinhalte	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	13
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3.1	Bauweise.....	15
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.4	Verkehr.....	16
5.4.1	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	16
5.5	Versorgung	16
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
5.6.1	Dachbegrünung.....	16
5.6.2	Fassadenbegrünung	17
5.6.3	Begrünung privater Grundstücke	18
5.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	18
5.7.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen.....	18
5.7.2	Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen	18
5.7.3	Schutz der Nachtruhe	19
5.7.4	Schutz von Innenwohnbereichen	20
5.7.5	Schutz von Außenwohnbereichen.....	20
5.7.6	Schallschutz Tiefgarage	20
5.8	Maßnahmen zum Gewässerschutz	20
5.9	Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung	21
5.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW).....	21
5.10.1	Dachform, Dachneigung und Firstrichtung	21
5.10.2	Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Ziergiebel	22

5.10.3 Fassaden.....	22
5.10.4 Einfriedungen	22
5.10.5 Werbeanlagen.....	22
5.11 Hinweise.....	23
6 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	23
6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	23
6.2 Altlasten / Kampfmittel	23
6.3 Artenschutz	24
6.4 Baumschutz.....	25
6.5 Hochwasserschutz und Starkregen.....	26
6.6 Versickerung	28
6.7 Boden-/Gewässerschutz.....	28
6.8 Klima	29
6.9 Lärm	29
6.9.1 Öffentlicher Straßenverkehr	29
6.9.2 Schallschutzmaßnahmen – Außenwohnbereiche/Freisitze.....	31
6.9.3 Flugverkehr.....	31
6.9.4 Gewerbe	31
6.9.5 Nachbarschaft	32
6.9.6 Auswirkungen des Planvorhabens.....	32
6.9.7 Untersuchung der Straßenverkehrsänderung in Anlehnung an die 16. BlmSchV	33
6.9.8 Passive Schallschutzmaßnahmen	34
6.10 Denkmalschutz	34
7 Auswirkungen der Planung	35
7.1 Städtebauliche Auswirkungen	35
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	38
8 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen.....	43
9 Bisheriges Verfahren	43
9.1 Aufstellungsbeschluss	43
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	43
10 Anlagen	43

Begründung

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

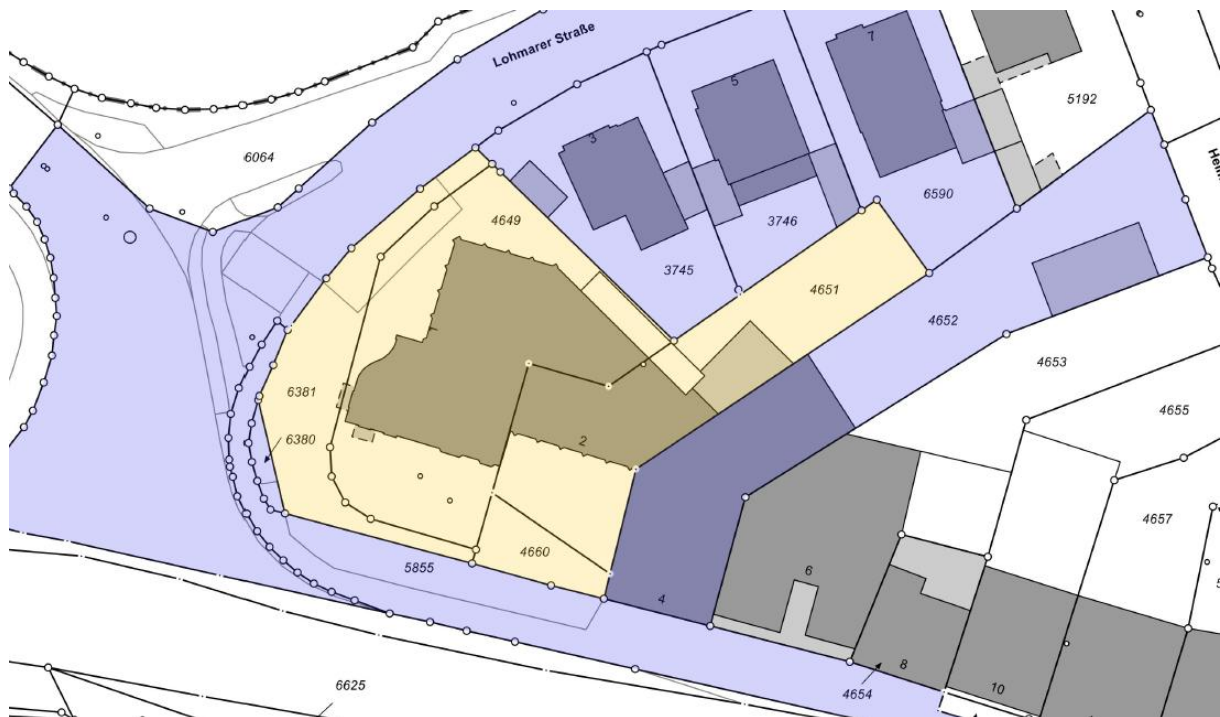
Bebauungsplan T 1, 10. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Lohmarer Straße, Römerstraße, Frankfurter Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan T 1, 10. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Mitte östlich der Troisdorfer Innenstadt. Der rund 2.020 m² große Änderungsbereich umfasst das ca. 1.610 m² große Grundstück der Kreissparkasse Köln in der Lohmarer Straße 1 (Gemarkung Troisdorf, Flurstücke 4649, 4651, 4660 und 6381) sowie das benachbarte ca. 410 m² große Grundstück Lohmarer Straße 3 (Flurstück 3745). Es entspricht damit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans T 1, zuzüglich des darin nicht enthaltenen hinteren Teils des Sparkassengrundstücks (Flurstück 4651) und ohne die angrenzenden Verkehrsflächen von Lohmarer Straße, Römerstraße und Frankfurter Straße (B 8). Bezogen auf die privaten Grundstücke wird somit die 6. Änderung durch die 10. Änderung ersetzt. Die Abgrenzungen des Grundstücks der Kreissparkasse sowie des Geltungsbereichs der 10. Änderung werden folgend dargestellt:



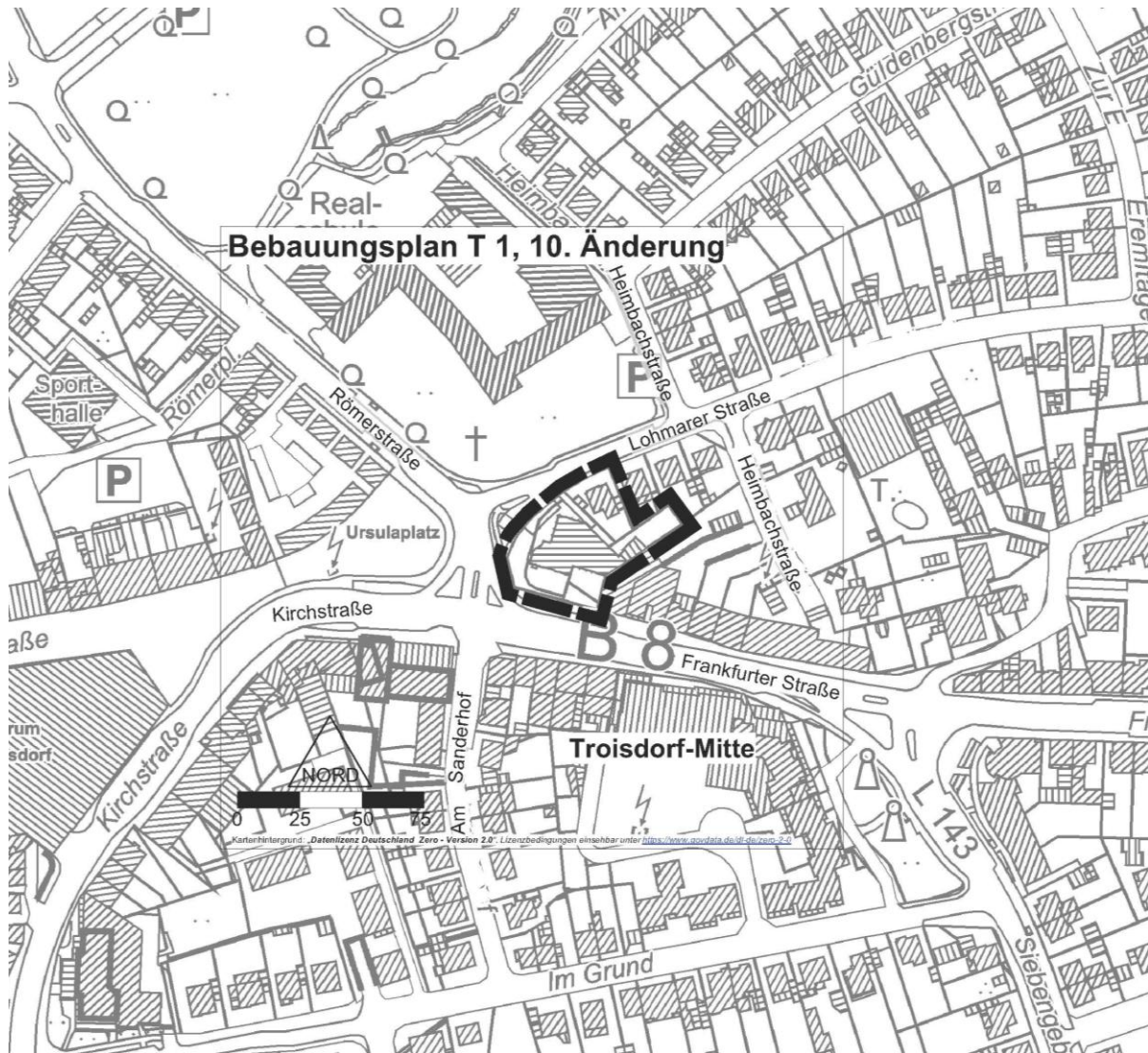


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs der 10. Änderung

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in einem innerstädtischen, gemischt genutzten Bereich unweit des Eingangs zur Fußgängerzone mit der Grünanlage Ursulaplatz. Die südliche Frankfurter Straße ist geprägt durch eine verdichtete überwiegend drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung. Schräg gegenüber befindet sich ein achtgeschossiges Wohngebäude mit einer Ladennutzung im Erdgeschoss. Nördlich des Plangebiets schließen freistehende zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Gegenüber des Plangebiets nördlich von Lohmarer und Römerstraße liegt eine Grünfläche mit einem dahinterliegenden Schulkomplex der städtischen Realschule Am Heimbach.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Kreissparkasse unterhält zurzeit an dem Standort ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und

Wohnungen in den Obergeschossen. Auf dem angrenzenden Privatgrundstück Lohmarer Straße 3 befindet sich ein zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit einer Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie Anbauten und zwei Garagen.

2.3 Erschließung

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind sowohl das Grundstück der Kreissparkasse im Kreuzungsbereich der Straßen Frankfurter Straße, Römerstraße und Lohmarer Straße, als auch das Nachbargrundstück Lohmarer Straße 3 derzeit über die Lohmarer Straße erschlossen. Hier befindet sich, an der Grenze zum Nachbargrundstück Lohmarer Straße 3, die Zufahrt zur Tiefgarage der Kreissparkasse. Angrenzend sind zudem 6 ebenerdige Kundenstellplätze auf dem Grundstück der Kreissparkasse sowie 3 öffentliche Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Auf dem Nachbargrundstück Lohmarer Straße 3 befinden sich zwei seitliche Garagen mit davorliegenden Stellplätzen sowie ca. drei weitere Stellplätze vor dem Gebäude, bei denen es sich offensichtlich um Kundenparkplätze einer ehemaligen gewerblichen Erdgeschossnutzung handelt.

Die Zugänge zur Sparkassenfiliale befinden sich in einem vorgelagerten Anbau und sind zur Frankfurter Straße und zur Römerstraße ausgerichtet. Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich an der Frankfurter Straße. Das Wohnhaus Lohmarer Straße 3 verfügt über einen seitlichen Eingang zur östlich angeordneten Garage bzw. Vorfahrt sowie über einen Eingang der vorgenannten ehemaligen Gewerbeinheit an der Gebäudevorderseite.

Entlang der Frankfurter Straße und Römerstraße befinden sich parallel zu den Fußwegen Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn. Auf der Lohmarer Straße ist dies nicht der Fall, da hier die Tempo-30-Zone beginnt. Im Vorbereich der Sparkassenfiliale befinden sich einige Fahrradstellplätze.

Über die Frankfurter Straße (Bundesstraße 8 – B 8) sowie die anschließenden B 56 und B 484 besteht Anschluss an die Autobahnen 3, 59 und 560 in Richtung Frankfurt, Oberhausen, Köln, Flughafen Köln/Bonn, Bonn und Hennef.

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die Haltestelle „Ursulaplatz“ in etwa 200 m Entfernung an der Kirchstraße. Hier verkehren die Buslinien 501, 503, 507 und 508 in Richtung Troisdorf Bahnhof, Niederkassel, Siegburg Bahnhof, Spich, Sieglar, Lohmar und Sankt Augustin Zentrum. Über die Haltestellen Troisdorf Bf, Spich Bf, Siegburg/Bonn und Sankt Augustin Zentrum besteht Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr nach Köln, zum Flughafen Köln/Bonn, nach Bonn und nach Siegen. Beim Bahnhof Siegburg/Bonn handelt es sich zudem um einen Fernverkehrsbahnhof mit Anbindung in Richtung Frankfurt bzw. Frankfurt Flughafen und darüber hinaus.

Im Bereich der Bushaltestelle „Ursulaplatz“ am Beginn der Fußgängerzone Kölner Straße befindet sich zudem ein Taxistand sowie eine Station des Bikesharing-Anbieters nextbike (RSVG-Bike).

2.4 Ver- und Entsorgung

Über die angrenzenden Straßen ist das Plangebiet an die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie den Abwasserkanal angeschlossen. Teilweise verlaufen die Leitungen über das Grundstück der Kreissparkasse und müssen im Rahmen der weiteren Planungen verlegt werden.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Vorbereich der Kreissparkasse befinden sich Pflanzbeete mit Baum und Strauchpflanzungen. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück der Kreissparkasse 12 Bäume, von denen zwei gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind. Zur Beurteilung des Baumbestandes wurde bereits eine Baumkontrolle durchgeführt (vgl. Banks Baumpflege, Köln, 10.01.2025; siehe Abschnitt 6.4 Baumschutz).

Das Nachbargrundstück Lohmarer Straße 3 ist im Vorbereich aufgrund der dortigen Stellplätze großflächig versiegelt. Dazwischen befinden sich zwei Beete mit Busch- und Heckenpflanzungen.

Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück der Kreissparkasse erdgeschossig nahezu vollflächig überbaut. Das Nachbargrundstück Lohmarer Straße 3 besitzt einen rückwärtigen Garten mit Rasen und Baumpflanzungen.

Gegenüber dem Plangebiet an der Lohmarer Straße und Römerstraße befindet sich eine großzügige Rasenfläche mit randlichen Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Schulgrundstück der städtischen Realschule Am Heimbach gehört.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Projektgrundstück befindet sich im Eigentum der Kreissparkasse. Das Nachbargrundstück befindet sich im Eigentum des Nachbareigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung, einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalplans und kann somit aus den Festlegungen des rechtsgültigen Regionalplans heraus entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen (M) dar. Das Grundstück der Kreissparkasse Köln ist zudem als Teil des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums (HZ) Troisdorfer Innenstadt ausgewiesen.

Das Vorhaben ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

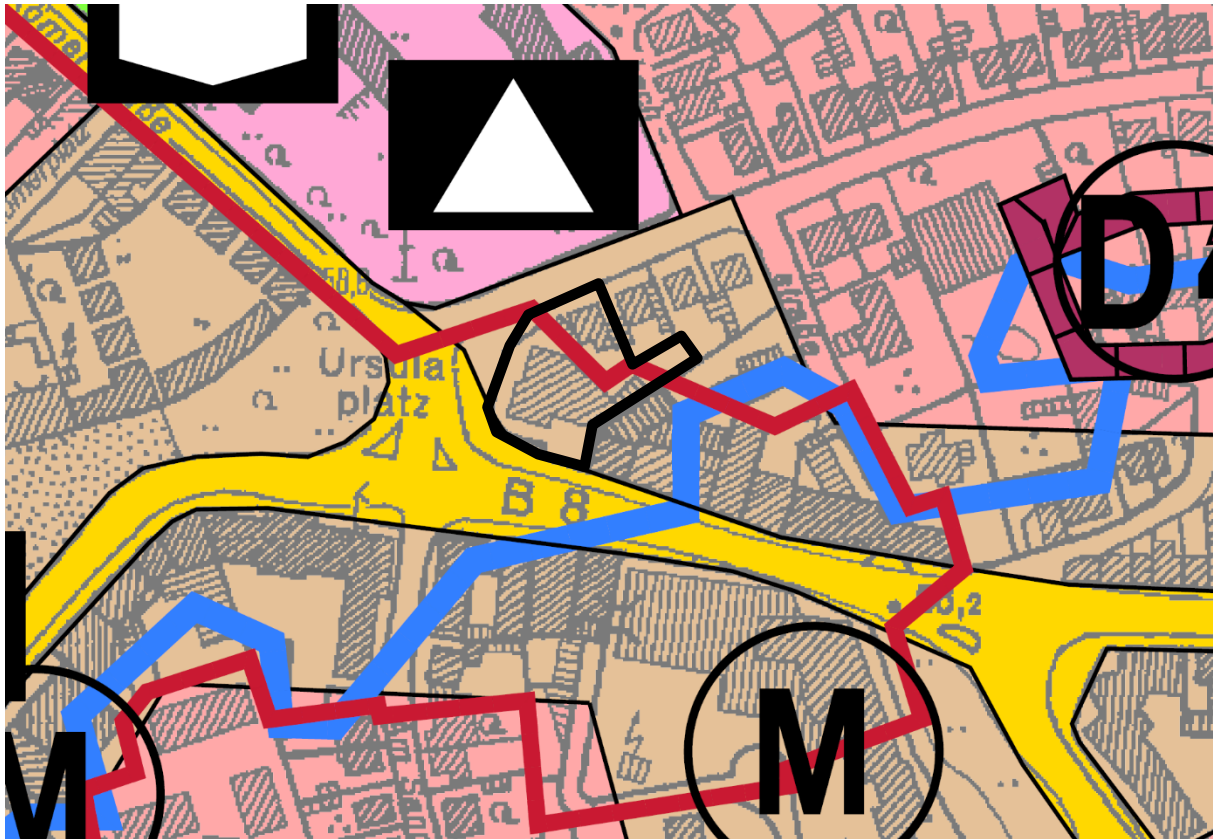


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2016) mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 14 „Wahner Heide“ des Rhein-Sieg-Kreises. Dieser macht für die Fläche keine Festsetzungen.

3.4 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.11.1985. Diese setzt für das Grundstück der Kreissparkasse Köln ein Mischgebiet (MI) und für das benachbarte Grundstück Lohmarer Straße 3 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in beiden Bereichen ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet (MI) setzt die 6. Änderung eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, einer geschlossenen Bauweise sowie einem Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30 und 40 Grad fest. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) setzt die 6. Änderung eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer offenen Bauweise sowie einem Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30 und 40 Grad fest. Entlang

der straßenseitigen Fassaden werden Baulinien, an den seitlichen und rückwärtigen Bereichen Baugrenzen festgesetzt.

Des Weiteren wird in der 6. Änderung eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Dachform auf dem Grundstück der Kreissparkasse Köln lassen das beabsichtigte Neubauvorhaben nicht zu. Die 6. Änderung soll daher im Bereich der Privatgrundstücke durch die 10. Änderung des Bebauungsplans T 1 ersetzt werden.

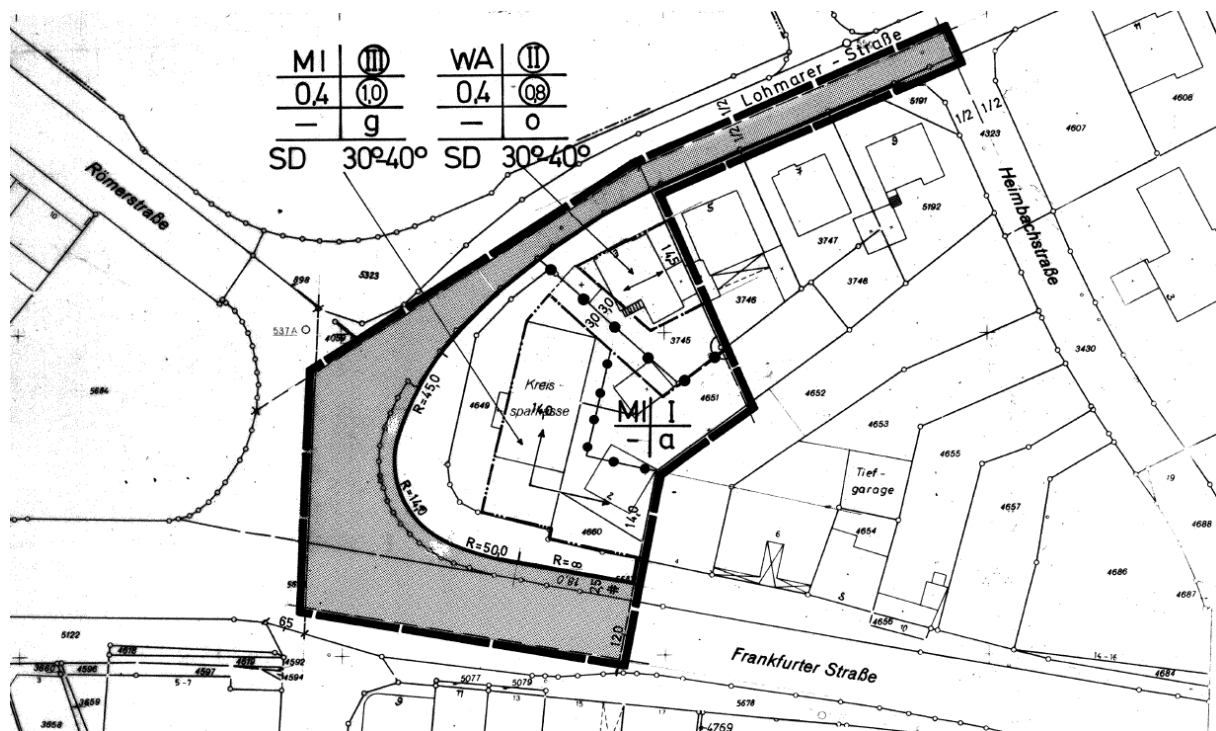


Abbildung 4: Darstellung der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. T 1

3.5 Gestaltungssatzung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung, wurde eine Gestaltungssatzung (Rechtskraft seit dem 07.05.1985) gemäß § 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/-farben 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.

Für benachbarte Einfamilienhäuser gelten keine gestalterischen Einschränkungen, daher sind isolierte Regelungen für das Grundstück in der Lohmarer Straße 3 städtebaulich nicht erforderlich. Allerdings werden innerhalb des Plangebiets gemäß des Orientierungsrahmens der Stadt Troisdorf für den Erlass örtlicher Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen relevante Festsetzungen getroffen zu

- Dachform und Dachneigung (nach aktuellem Planungsrecht),
- Höhe und Breite von Dachaufbauten geneigter Dächer (nach aktuellem Standard 60 %),
- Fassadenmaterialien,
- Einfriedungen sowie
- Werbeanlagen (nach aktuellem Planungsrecht).

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Anlass der Planänderung

Die Kreissparkasse unterhält zurzeit an dem Standort ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Sparkassenfiliale im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Im Rahmen des Vorhabens soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch ein modernes Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden, welches eine zukunftsfähige Regionalfiliale, zusätzlichen Wohnraum sowie ein städtebaulich angemessenes Entrée zur Innenstadt entstehen lässt.

Vor diesem Hintergrund bietet das Eckgrundstück der Kreissparkasse aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich das Potenzial für eine bauliche Verdichtung und einer angemessenen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung. Jedoch ist hierfür eine Anpassung des Planungsrechts notwendig, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen um die Regionalfiliale im Erdgeschoss trotz der beengten Grundstücksverhältnisse am Standort zu erhalten und nach zeitgemäßen Anforderungen neu errichten zu können. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum werden mit der 10. Änderung zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des bestehenden Bedarfs geschaffen.

Der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Geltungsbereich wurde mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung um das benachbarte Grundstück Lohmarer Straße 3 erweitert. Diese Erweiterung erfolgte aus planungsverwaltungsrechtlichen Gründen, um die Aufhebung des noch geltenden Bebauungsplans T 1, 6. Änderung zu ermöglichen.

Das benachbarte Grundstück Lohmarer Straße 3 wird weitgehend bestandsorientiert und auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts festgesetzt, sodass sich für das Grundstück keine wesentlichen Änderungen des Planungsrechts ergeben.

4.3 Städtebauliches Konzept

Das geplante Vorhaben der Kreissparkasse vollendet die vorhandene Blockrandbebauung entlang der Frankfurter Straße und schafft mit einem sechsgeschossigen Hochpunkt zum Ursulaplatz eine städtebauliche Akzentuierung und Betonung der Eingangssituation zur Troisdorfer Innenstadt. An die vorhandene viergeschossige Blockrandbebauung schließt der Neubau mit fünf Geschossen an, wobei das oberste Geschoss teilweise zurückgesetzt ist. Im Übergang zum benachbarten Einfamilienhaus, welches über zwei Geschosse zuzüglich Dachgeschoss verfügt, verfügt der Neubau über vier Geschosse, wobei das oberste Geschoss zur Straße, zum Nachbargrundstück und zur Rückseite zurückversetzt ausgebildet wird. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Im Erdgeschoss des Neubaus werden Räumlichkeiten für die neue Regionalfiliale vorgesehen. Vom 1. Bis 5. OG werden Wohnungen zur Vermietung errichtet. Des Weiteren wird unter dem Gebäude eine Tiefgarage entstehen. Die Zufahrt wird, ähnlich wie die Bestandszufahrt, zur nördlichen Grenze des Nachbargrundstücks Lohmarer Straße 3 angeordnet. Sie wird jedoch voraussichtlich, abgerückt von der Nachbargrenze, an der Fassade des Neubaus verlaufen. Die Fahrradstellplätze sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden.

Insgesamt ist auf dem Grundstück der Kreissparkasse eine Geschossfläche von rund 4.920 m² geplant. Davon entfallen voraussichtlich ca. 3.540 m² auf die Wohnnutzung und ca. 1.380 m² auf die Gewerbeflächen (KSK-Regionalfiliale).

Mit dem Neubau der Regionalfiliale als Wohn- und Geschäftshaus soll ein moderner, attraktiver und architektonisch hochwertiger Neubau entstehen, der zudem hohe Standards im Bereich der Nachhaltigkeit setzt.

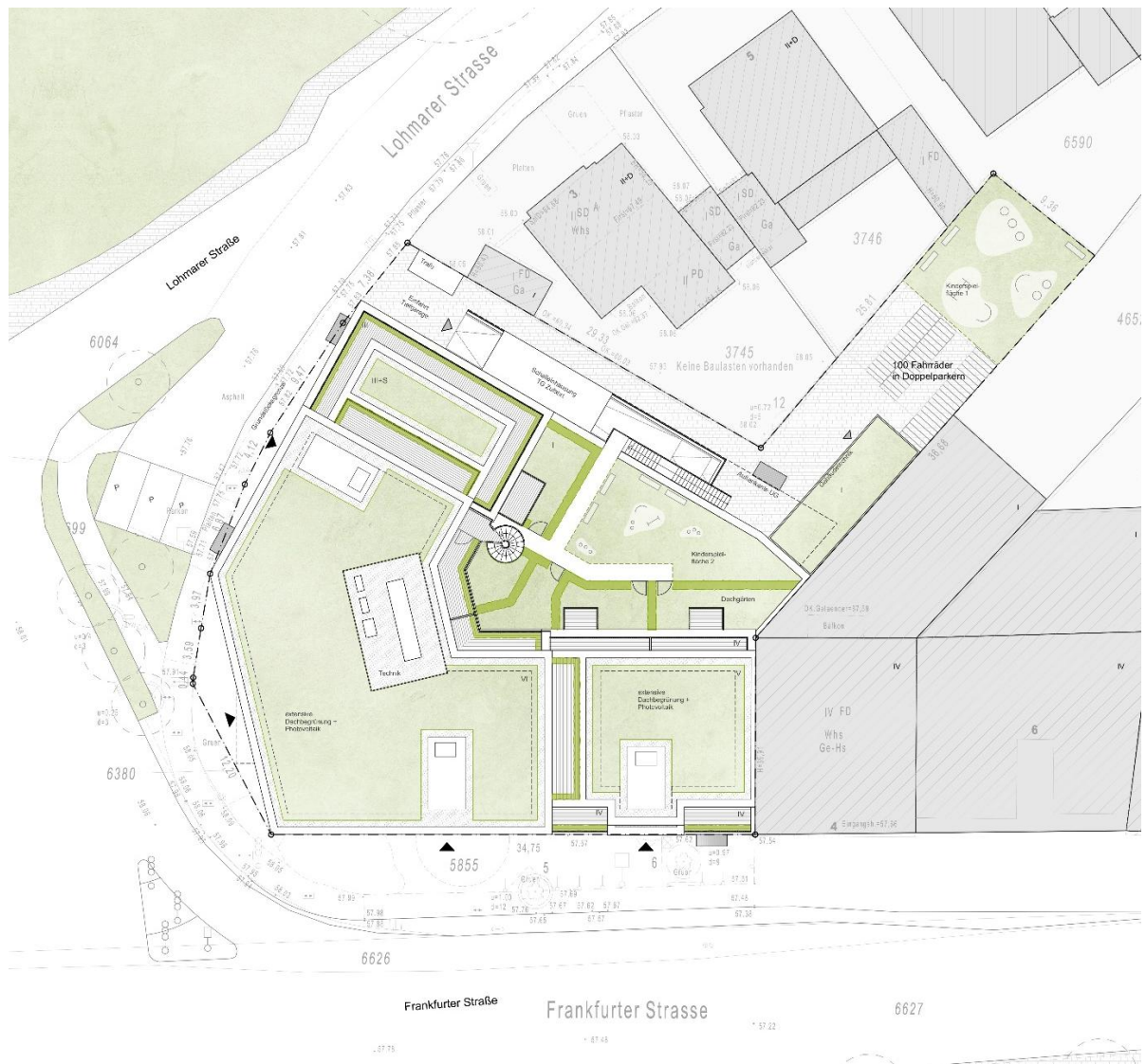


Abbildung 5: Lageplan

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird sowohl für das Grundstück der Kreissparkasse Köln (Mischgebiet – MI), als auch für das benachbarte Grundstück Lohmarer Straße 3 (Allgemeines Wohngebiet – WA) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, übernommen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) auf dem Grundstück der Sparkasse entspricht damit dem geplanten Vorhaben eines mischgenutzten Komplexes aus einer Wohnnutzung und einer Sparkassenfiliale.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie gemäß § 9 Absatz 2b BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – nicht zulässig sind.

Innerhalb des MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Innerhalb des WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – nicht zulässig.

Eine Ansiedlung derartiger Betriebe ist im Plangebiet nicht realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient zudem zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Wohnbebauung innerhalb des MI vor Störung der Wohnruhe, vor allem im Nachtzeitraum. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im MI wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese liegt damit über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,6). Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und (Fahrrad-)Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Filiale der Kreissparkasse im Erdgeschoss trotz der beengten Grundstücksverhältnisse am Standort zu erhalten und sie nach zeitgemäßen Anforderungen neu errichten zu können.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist darüber hinaus durch die besondere innerstädtische Ecklage begründet, bei der regelmäßig höhere bauliche Dichten zugelassen werden,

um eine geschlossene Eckbebauung zu ermöglichen. Hinzu kommt der Sonderfall eines durch die Straßenverläufe von Frankfurter Straße, Römerstraße und Lohmarer Straße schmal zugeschnittenen Grundstücks, der eine effiziente Flächennutzung erfordert. Auf eine GRZ von 1,0 (für Eckgrundstücke zulässig und nicht unüblich) wurde dennoch bewusst verzichtet. Trotz der Überschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen und es werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert:

Der hohe Versiegelungsgrad wird durch die Begrünung der Dachflächen gemindert. Dies dient zum einen der Verbesserung des Mikroklimas aufgrund der geringeren Wärmeabstrahlung des Gebäudes. Daneben wird auch den Gesichtspunkten der ökologischen Vielfalt und des Artenschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus ist eine extensive oder intensive Dachbegrünung ein Lieferant von Luftfeuchtigkeit für die Umgebung und leistet einen entscheidenden Beitrag in der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Im WA wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – eine GRZ von 0,4 festgesetzt, welche dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht (0,4). Im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, durfte die zulässige GRZ von 0,4 gemäß geltender BauNVO von 1977 durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden (also insgesamt bis zu einer GRZ von 0,5). Darüber hinaus werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, im Bauwich/Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sowie unterirdische Anlagen nicht angerechnet.

Die auf Grundlage der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen entstandene bauliche Bestandssituation soll auch nach aktuell geltender BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Um dies zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im WA gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im MI wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,1 festgesetzt. Diese liegt damit über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet (GFZ 1,2), bewegt sich jedoch angesichts der besonderen städtebaulichen Situation weiterhin im vertretbaren Rahmen. Die erhöhte GFZ ist zu großen Teilen auf die Errichtung der Tiefgarage zurückzuführen, die oberirdisch bzw. stadträumlich nicht wirksam wird. Darüber hinaus ergibt sich die erhöhte GFZ aus dem Zusammenspiel mit der ebenfalls erhöhten Grundflächenzahl (GRZ), die erforderlich ist, um eine städtebaulich angemessene Eckbebauung überhaupt zu ermöglichen.

Im WA wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – eine GFZ von 0,8 festgesetzt, welche dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO entspricht (1,2).

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Im MI werden, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. Der Hochpunkt im Kreuzungsbereich weist sechs Vollgeschosse auf, die in der Planzeichnung für diesen Bereich festgesetzt werden. Zur angrenzenden viergeschossigen Blockrandbebauung an der Frankfurter Straße werden fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Zur angrenzenden zweigeschossigen Nachbarbebauung auf dem Grundstück Lohmarer Straße 3 wird mehrfach zurückgestaffelt (von sechs auf vier, von vier auf drei und von drei auf ein Vollgeschoss). Hierdurch wird Rücksicht auf die anschließende niedrigere Bebauung an der Lohmarer genommen und es werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Die Gebäudehöhen der mit Flachdach ausgestatteten Baukörper werden differenziert für die einzelnen Gebäudeteile als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Oberkante = OK) bestimmt sich durch die Höhe der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. Die jeweiligen Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe entspricht einer Höhe von 21,50 m (79,60 m über NHN). Die festgesetzten Höhen werden auf Dezimeter gerundet. Der Neubau kann damit maximal 8,00 m höher sein als der First des bisherigen Bestandsbaus der Sparkasse.

Um die erforderlichen untergeordneten Bauteile oder baulichen Anlagen, wie Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter oder Solaranlagen (Solarthermie/Photovoltaik) und Geländer bzw. Absturzsicherungen, zu ermöglichen, können die festgesetzten Gebäudehöhen auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,50 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 20 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhe der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten. Durch diese Festsetzung soll ein notwendiger Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung ermöglicht werden, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere für die gewerbliche Nutzung der Sparkassenfiliale muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung etc.). Durch das geforderte Zurücktreten von der Gebäudeaußenkante soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden. Dies gilt nicht für Geländer bzw. Absturzsicherungen, die auch an der Gebäudeaußenkante zulässig sind, um einen entsprechenden Schutz zu gewährleisten. Damit ein möglichst hoher Beitrag zur Nachhaltigkeit des Gebäudes geleistet wird, sind Solaranlagen ohne Flächenbeschränkung zulässig. Für sie gelten jedoch die gleichen Festsetzungen bezüglich Höhe und Abstand von der Außenwand, wie für die übrigen technischen Aufbauten. Damit ein möglichst hoher Beitrag zur ökologischen Ausstattung und attraktiven Gestaltung des Gebäudes geleistet wird, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Bepflanzungen ohne die vorgenannten Einschränkungen zulässig.

Im WA wird – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung – keine Gebäudehöhe, sondern lediglich die Zahl der Vollgeschosse (hier: zwingend zwei Vollgeschosse) festgesetzt, da hier keine baulichen Änderungen vorgesehen sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, werden im MI eine geschlossene und im WA eine offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen baulichen Situation Rechnung tragen. Für den Bau der Kreissparkasse erfordert dies den vollständigen Anbau an die benachbarte Brandwand an der Frankfurter Straße und die damit aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Vervollständigung der vorhandenen Blockrandbebauung.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität bei der baukörperlichen Ausformung der Eckbebauung werden im MI ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur seitlichen Nachbarbebauung an der Frankfurter Straße liegen die Baugrenzen auf der Grundstücksgrenze und somit auf der Grenze des Geltungsbereichs. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen greift die Baugrenze die vorhandene Bauflucht der benachbarten Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße auf. Zur seitlichen Nachbarbebauung wird damit der festgesetzten geschlossenen Bauweise Rechnung getragen. Zur Nachbarbebauung an der Lohmarer Straße bleibt die Baugrenze von der Grundstücksgrenze zurück. Auch die seitliche und die rückwärtige Flucht des Baukörpers sowie ein möglicher Technikaufbau oberhalb des eingeschossigen Sockelgeschosses werden mit einer Baugrenze festgesetzt. Die obersten zurückspringenden Geschosse werden mit einer Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung abgegrenzt. Dadurch soll Rücksicht auf die städtebauliche Wirkung gegenüber den benachbarten Gebäuden genommen werden, insbesondere in Hinblick auf die angrenzende Bebauung an der Lohmarer Straße.

Um darüber hinaus bauliche Abweichungen zu ermöglichen, werden für die überbaubare Grundstücksfläche im MI gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die rückwärtige Baugrenze des mit drei Vollgeschossen sowie des mit vier Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteils darf durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Die rückwärtige Baugrenze des mit sechs Vollgeschossen festgesetzten Gebäudeteils darf durch eine Fluchttreppe überschritten werden, sofern diese dem Hauptbaukörper untergeordnet ist. Dadurch soll ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet werden, ohne den Entwurf, stadträumliche Ziele oder nachbarliche Belange in Frage zu stellen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung bzw. Belüftung des Untergeschosses, insbesondere der Tiefgarage, wird eine Überschreitung der Baugrenze durch Licht- bzw. Belüftungsschächte um bis zu 1,50 m zugelassen.

Um die aus ökologischer, klimatischer und gestalterischer Sicht gewünschte Fassadenbegrünung im Erdgeschoss entlang der Frankfurter Straße zu ermöglichen, wird für die dafür erforderlichen Rankgerüste eine Überschreitung um bis zu 0,5 m zugelassen, sofern diese Überschreitung funktional erforderlich ist.

Für alle vorgenannten Überschreitungen der Baugrenze und die damit verbundene Inanspruchnahme öffentlichen Straßenlandes sind vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Bauherr zu vereinbaren.

Im WA wird, statt der im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, festgesetzten Baulinie zur Lohmarer Straße, ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Sie bietet dem Eigentümer ein größeres Maß an Flexibilität, welches im Zusammenhang mit den Baugrenzen im benachbarten MI und der Typologie des freistehenden Zweiparteinhauses als angemessen erachtet wird. Zudem weicht die bestehende Fassade mit ihren Vor- und Rücksprüngen bereits heute geringfügig von der festgesetzten Baulinie ab.

5.4 Verkehr

5.4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten werden im gesamten Bebauungsplangebiet ausdrücklich zugelassen. Ziel ist es, den durch die vorgesehenen Nutzungen entstehenden Stellplatzbedarf flächensparend und geordnet unterzubringen und die oberirdisch nur begrenzt verfügbaren Flächen, insbesondere auf dem Grundstück der Kreissparkasse, soweit möglich von ruhendem Verkehr freizuhalten.

Auf dem Grundstück Lohmarer Straße 3 im festgesetzten WA sind bereits zwei seitlich angeordnete Garagen sowie Stellplätze im Vorbereich des Gebäudes vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Bestandes wird auch hier auf eine einschränkende Festsetzung zur Stellplatzunterbringung verzichtet; Stellplätze und Garagen sind nach den geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung im Baugebiet allgemein zulässig, soweit sie durch den jeweiligen Nutzungsumfang hervorgerufen werden.

Gleichzeitig wird die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Nicht überbaute oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen genutzte Grundstücksflächen sind zu dauerhaft zu begrünen, um negative Auswirkungen auf Umwelt und Klima zu reduzieren (siehe Festsetzung 6.3).

5.5 Versorgung

Für die Versorgung des Neubaus der Kreissparkasse ist nach Rücksprache mit den Stadtwerken Troisdorf eine eigene Trafostation notwendig. Diese kann als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Dachbegrünung

Im MI sind die Dachflächen des ersten und zweiten Vollgeschosses als intensive Dachbegrünung fachgerecht gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Ausgenom-

men hiervon sind die mit Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbauten Bereiche sowie Einhausungen technischer Anlagen und deren Dachflächen. Die durchwurzelbare Schicht muss dabei mindestens 40 cm betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Durchwurzelbare Schicht mit einer Stärke von 1,20 m herzustellen. Es sind nur Bäume der 2. und 3. Ordnung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss mindestens 12 m³ betragen. Die Boden- und Pflanzarbeiten sind fachgerecht nach dem Stand der Technik durchzuführen.

Die übrigen jeweils obersten Dachflächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze) sind mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräser und/oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm inkl. Drain- und Filterschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Solaranlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht gegenseitig aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dach- ein- und Dachaufbauten und technisch erforderliche Randstreifen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die Dachbegrünung dient zum einen der Verbesserung des Mikroklimas, aufgrund der geringeren Wärmeabstrahlung des Gebäudes. Daneben wird auch den Gesichtspunkten der ökologischen Vielfalt und des Artenschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung ein Lieferant von Luftfeuchtigkeit für die Umgebung und leistet einen entscheidenden Beitrag in der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Mit der Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung auf der Dachfläche des ersten Vollgeschosses wird zudem eine attraktive Gestaltung bzw. Bepflanzung der gemeinschaftlichen und privaten Gartenflächen im Innenhof gewährleistet.

Um eine zukunftsweisende Energieerzeugung zu unterstützen, sind Solaranlagen über der Dachbegrünung zulässig.

Die FFL-Dachbegrünungsrichtlinien (Ausgabe 2018, 6. Auflage) können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.

5.6.2 Fassadenbegrünung

Im MI sind zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen im Erdgeschoss von mehr als 40 m² ab einem Lochanteil der Erdgeschoss-Fassade von weniger als 25 % flächig und dauerhaft mit bodengebundener Begrünung zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Fassaden entlang der Tiefgaragenrampe, entlang der Tiefgaragenzufahrt sowie im Bereich von Fluchttreppen.

Zudem sind entlang der Frankfurter Straße zwischen Fensteröffnungen liegende Außenwandflächen im Erdgeschoss flächig und dauerhaft mit bodengebundener Begrünung zu bepflanzen. In den vorgenannten Bereichen ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge zu setzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Wandgebundene Systeme sind gleichwertig.

Im Mischgebiet (MI) sind Standplätze für Müllbehälter im Freien mit Rankgerüsten oder ähnlichem dauerhaft einzugrünen.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Fassaden umgesetzt wird, um hiermit einen ökologischen und mikroklimatischen Beitrag zu leisten. Durch die weiteren Vorgaben soll die dauerhafte Überlebensfähigkeit der Fassadenbegrünung gesichert werden.

5.6.3 Begrünung privater Grundstücke

Private Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätzen, Spielflächen, Zu- und Gehwegen sowie sonstigen Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die unversiegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere Schotterflächen, Splittflächen, Kiesflächen, Steinflächen, Kunstrasen und sonstige Versiegelungen des Gartens sind nicht zulässig.

Mit den vorgenannten Festsetzungen soll eine Begrünung privater Grundstücksflächen gewährleistet werden. Damit soll ein ökologischer, klimatischer und gestalterischer Beitrag geleistet werden. Diese Vorgabe wird auch vor dem Hintergrund getroffen, dass private Außenbereiche zunehmend in weniger pflegeintensive sogenannte „Schottergärten“ umgewandelt werden, mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf Klima, Biodiversität und Stadtgestalt.

5.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

5.7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes und der geplanten Aufenthaltsnutzungen ist es erforderlich, mögliche Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Grundlage hierfür ist die schalltechnische Immissionschutzprognose der ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH (vgl. ADU cologne, Köln, 26.05.2025). Aus dieser gehen insbesondere Belastungen durch den Straßenverkehr auf der Frankfurter Straße sowie durch die geplante Tiefgarageneinfahrt hervor.

5.7.2 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass entsprechend den in der Planurkunde dargestellten maßgeblichen Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen sind.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Im Bebauungsplan wird der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 aufgrund des rechtlich unstrittigen Flächenbezugs der Größe „Lärmpegelbereich“ in 5-dB-Klassen auf die Größe „Lärmpegelbereich“ umgeschrieben. Die Lärmpegelbereiche der

freien Schallausbreitung werden in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Dazu kann der Zusammenhang zwischen den 5-dB-Klassen der Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und den Lärmpegelbereichen folgendermaßen definiert werden:

5dB-Klasse Maßgeblicher Außen- lärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherber- gungsstätten, Un- terrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		K _{Raumart} = 30 dB	K _{Raumart} = 35 dB
bis 70 dB(A)	IV	40	35
bis 75 dB(A)	V	45	40
bis 80 dB(A)	VI	50	45

Durch eine mit dem Planvorhaben verbundene Eigenabschirmung entstehen gegebenenfalls günstigere Lärmsituationen. Daher wird die Möglichkeit zur Minderung der Schallschutzmaßnahmen eingeräumt, wenn im Baugenehmigungsverfahren niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

5.7.3 Schutz der Nachtruhe

Bei Außenpegeln von über 50 dB(A) nachts müssen gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung, Ausgabe August 1987, Beuth Verlag GmbH, Berlin) die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. Alternativ sind (teilverglaste) Vorbauten möglich, die zu einer entsprechenden Reduktion des Beurteilungspegels führen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2023 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Für alle Fassaden von geplanten Wohnhäusern, bei denen Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird daher empfohlen, für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Da im gesamten Plangebiet eine Beurteilungspegelsumme nachts mit Werten über 45 dB(A) zu erwarten ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, dass Räume mit Schlaffunktion und offenbaren Fenstern mit geeigneten Lüftungskonzepten zu versehen sind, um vor Außenlärm geschütztes Schlafen bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen. Alternativ sind (teil)verglaste Vorbauten möglich, die zu einer entsprechenden Reduktion des Beurteilungspegels führen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Der Nachweis ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

5.7.4 Schutz von Innenwohnbereichen

Am überwiegenden Teil der Fassaden des Neubaus der Kreissparkasse, welcher der Römerstraße und der Frankfurter Straße zugewandt sind, wurden im Rahmen der schalltechnischen Immissionsschutzprognose kritische Beurteilungspegel durch Verkehrslärm oberhalb der sogenannten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) ermittelt. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wird daher für diese Fassaden festgesetzt, dass bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen sichergestellt werden muss, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß Pkt. 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts nicht überschreiten. Dies kann durch Fenster an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder bauliche Maßnahmen, wie z.B. Loggien mit Verglasung vor schutzwürdigen Räumen, erreicht werden.

5.7.5 Schutz von Außenwohnbereichen

In Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung bezüglich Beurteilungspegeln von Fluglärm auf Freisitzen (Balkone, Terrassen und Loggien mit Aufenthaltsqualität), bei denen Beurteilungspegel tags von 62 dB(A) eingehalten werden sollen, wird diese Vorgabe hier auf den Straßenverkehrslärm angewandt. An den äußeren straßenzugewandten Fassaden sind Beurteilungspegel des Straßenverkehrs tags von über 62 dB(A) zu erwarten. Um den erforderlichen Schutzanspruch zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass für Freisitze an den straßenzugewandten Fassaden Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. akustisch dichte Brüstungen in Kombination mit hochabsorbierenden Decken oder verglaste Loggien, vorzusehen sind. Hiervon ausgenommen sind Freisitze von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite (seitliche oder rückwärtige Fassade) ein Freisitz errichtet wird.

Die DIN 4109:2018 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.

5.7.6 Schallschutz Tiefgarage

Zur Gewährleistung der im Lärmgutachten ermittelten Schallemissionen durch die Tiefgaragenzufahrt, wird festgesetzt, dass diese auf einer Länge von mindestens 9 m mit einer schalldichten Wand und Decke mit einer Mindestdurchgangsschalldämmung von 25 dB einzuhausen ist. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Art und Weise nachgewiesen werden kann.

5.8 Maßnahmen zum Gewässerschutz

Aus ökologischen Gründen, zur Verhinderung einer zusätzlichen Abwasserbelastung durch Ionisation des Niederschlagswassers, sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung

Zur Förderung des Klimaschutzes und zur Reduzierung von Aufheizeffekten bei intensiver Sonneneinstrahlung sind für Fassaden ausschließlich helle Farbtöne zulässig, die eine verringerte Wärmeaufnahme aufweisen. Dunkle, stark wärmeabsorbierende Fassadenfarben werden daher ausgeschlossen. Der Albedo-Wert der Fassadenoberflächen muss mindestens 0,3 betragen; der Hellbezugswert ist auf mindestens 30 % festgelegt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans T 1, 6. Änderung, erlassene 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 (siehe auch Abschnitt 3.5).

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans T 1, 10. Änderung werden die städtebaulichen Zielsetzungen vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Innenentwicklung, der zentralen Lage und des gestiegenen Wohnraumbedarfs neu definiert. Die Aufhebung der bisherigen Gestaltungssatzung erfolgt daher im Rahmen einer planerischen Neubewertung des Standortes. Wesentliche gestalterische Inhalte – u. a. zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadenmaterialien, Einfriedungen und Werbeanlagen – werden grundstücksbezogen weiterhin als örtliche Bauvorschriften festgesetzt und an aktuelle städtebauliche Standards der Stadt Troisdorf angepasst.

5.10.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung

Im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer. Die Neubebauung greift damit die bereits vorhandenen Flachdächer der angrenzenden Bestandsbebauung an der Frankfurter Straße auf. Als städtebauliche Akzentuierung der Eingangssituation in die Innenstadt erhält der entstehende Hochpunkt damit eine zeitgenössische architektonische Formensprache. Zudem ermöglicht das Flachdach eine einfachere Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung sowie die optimale Ausrichtung von Solaranlagen und trägt damit klimatischen und ökologischen Aspekten Rechnung.

Da im allgemeinen Wohngebiet (WA) keine bauliche Veränderung vorgesehen ist, wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan T 1, 6. Änderung, enthaltene Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sowie mit der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung beibehalten. Um ein harmonisches Bild zu ergeben, müssen Solaranlagen hier mit derselben Neigung wie die Dachflächen errichtet werden. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach errichtet werden. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität sowie eine angemessene Nutzbarkeit dieser untergeordneten Anlagen gewährleistet werden.

5.10.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Ziergiebel

Die Summe der Einzellängen von Zwerchgiebeln, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dadurch soll eine Überformung des Satteldachs verhindert werden.

5.10.3 Fassaden

Die in der bisherigen Gestaltungssatzung festgelegten Einschränkungen hinsichtlich der Fassadenmaterialien werden nicht weitergeführt. Hintergrund hierfür ist die zunehmende Bedeutung energetischer, funktionaler und ökologischer Anforderungen im Bauwesen, die in den letzten Jahren zur Entwicklung innovativer Materialien und Technologien geführt haben. Moderne Fassadensysteme – darunter integrierte Photovoltaikmodule, adaptive Verglasungen, multifunktionale Verbundwerkstoffe sowie begrünte Fassadenlösungen – tragen nicht nur zur Steigerung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bei, sondern eröffnen zugleich neue architektonische Gestaltungsspielräume. Durch ihre technischen Eigenschaften ermöglichen sie eine integrative Einbindung der Gebäudehülle in gebäudetechnische Systeme, beispielsweise zur passiven und aktiven Energiegewinnung oder zur Optimierung des Raumklimas.

Durch die exponierte Lage des Grundstücks der Kreissparkasse Köln kommt der Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Qualität und das Erscheinungsbild des Stadteingangs zu. Zur Sicherung einer standortgerechten Ausgestaltung werden daher gestalterische Regelungen getroffen.

Im Mischgebiet (MI) dürfen Gebäudefassaden (mit Ausnahme von Fenstern und Türen) ausschließlich in Vollklinker oder Klinkerriemchen, Putz, Naturstein, Beton oder Stahl ausgeführt werden. Aus städtebaulichen Gründen sind zudem die für Gebäude ortstypischen Farben Grün, Blau und Violett ausgeschlossen. Die Farbtöne werden unter Bezugnahme auf das RAL-Design-System definiert.

Darüber hinaus sind die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung (vgl. Abschnitt 5.6.2) sowie zu Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung (vgl. Abschnitt 5.9) zu berücksichtigen.

Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen und so dem städtebaulichen Kontext gerecht werden.

5.10.4 Einfriedungen

Im MI sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig, da diese die Absicht einer urbanen Blockrandbebauung mit belebter Erdgeschosszone konterkarieren würden.

5.10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie sind so anzubringen, dass sie von Größe und Ausstrahlung her keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr haben können. Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung

- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Durch diese Festsetzungen soll eine gestalterische Beeinträchtigung der Fassaden vermindert und eine sicherheitsgefährdende Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden.

5.11 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z.B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

6 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

6.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst rund 2.020 m²).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Umweltauswirkungen der Planung im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) abgesehen.

Dennoch werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter im Folgenden untersucht und in der Planung berücksichtigt und/oder in die Abwägung eingestellt.

6.2 Altlasten / Kampfmittel

Gemäß Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach UIG NRW des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.09.2023 ist das Grundstück der Kreissparkasse nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Zudem liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial anfallen, ist dieses ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Die Luftbildauswertung des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat ergeben, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung des beantragten Bereiches (Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Flurstücke 4649, 4651, 4660, 6281) auf Kampfmittel ist für das Vorhaben daher nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Für den Fall, dass Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP 1) wurde von dem Kölner Büro für Faunistik durchgeführt (vgl. Anlage 1, Stand vom 07.10.2024). Mit ihr soll bewertet werden, ob im Zuge der Realisierung des Vorhabens Betroffenheiten von Arten, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen, anzunehmen sind und es damit zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen könnte. Die ASP 1 kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind potenzielle Vorkommen von Gastvögeln (Nahrungsgästen) oder nahrungssuchenden Fledermäusen im vorliegenden Fall nicht mit vorhabenbedingten Konflikten verbunden, da die Flächeninanspruchnahme nur einen kleinen Bereich der geeigneten Lebensräume insgesamt betrifft und ein vorhabenbedingter Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ebenso ausgeschlossen werden kann wie die unmittelbare Gefährdung von Individuen.

Auch eine vereinzelte Ansiedlung verbreiteter und für Innenstädte typischer Vogelarten ist denkbar. Diese Arten sind aber wenig anspruchsvoll in Bezug auf ihre Lebensräume und ungefährdet, so dass der vorhabenbedingte Verlust von potenziellen Brutplätzen durch Ausweichen auf andere Innenstadtbereiche aufgefangen werden kann.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass allein ein Vorkommen der Zwergfledermaus als artenschutzrechtlich relevante Art mit Einzelquartieren im Bereich der Vorhabenfläche nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann (worst-case-Annahme mit bis zu 2 Einzelquartieren).

Für die potenziell denkbaren Fledermaus- und Vogelvorkommen werden Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien vorgegeben, die eine Gefährdung von Individuen und somit das Eintreten des Zugriffsverbots gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen. Dies sind im Einzelnen die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1: Durchführung von Rückbauarbeiten an der Gebäudehülle außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wildlebender Vogelarten und Aktivitätszeit der Fledermäuse oder ökologische Baubegleitung

Rückbauarbeiten an der Gebäudehülle im Vorhabenbereich sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um zu vermeiden, dass Eier oder Jungvögel von an Gebäuden brütenden Vögeln oder Fledermausindividuen durch Eingriffe direkt gefährdet werden. Falls Rückbauarbeiten innerhalb der Brutzeit der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse (1. März bis 30. September) nicht zu vermeiden sind, ist durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten oder Fledermäusen kommt.

Die Maßnahmen sind erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen, Entwicklungsstadien) für wildlebende Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen oder ökologische Baubegleitung

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum- und Strauchschicht im Garten oder um das Gebäude sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Sofern die vorgegebenen Zeiten nicht eingehalten werden können, wird eine ökologische Baubegleitung eingerichtet, die sicherstellt, dass Bruten wildlebender Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. Ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt.

Für die artenschutzrechtlich relevante Säugetierart Zwergfledermaus (Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird zudem unter einer worst-case-Annahme die Installation von zehn Fledermauskästen zur Kompensation möglicher Quartierverluste durch den Rückbau empfohlen (Ausgleichsmaßnahme CEF 1).

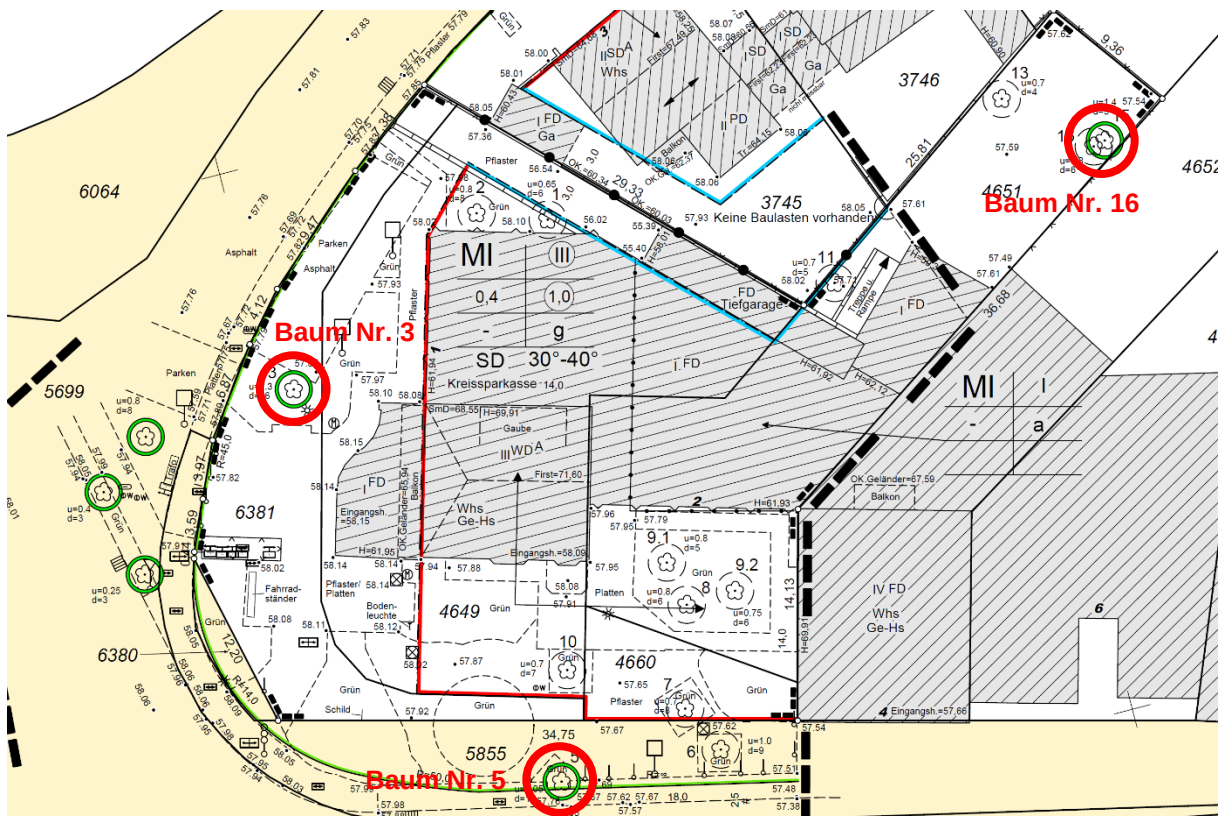
Zusammenfassend sind die geplanten Rückbauarbeiten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (V1 und V2) und der Installation von Fledermauskästen zur Kompensation möglicher Quartierverluste, nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) ist nicht erforderlich.

6.4 Baumschutz

Zur Beurteilung des Baumbestandes wurde bereits eine Baumkontrolle durchgeführt (vgl. Anlage 2, Banks Baumpflege, Köln, 10.01.2025). Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Die innerhalb des Änderungsbereiches auf dem Grundstück der Kreissparkasse befindlichen Bäume Nr. 3 und 16 fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf (siehe Abbildung unten). Zur Realisierung des Bauvorhabens müssen voraussichtlich beide Bäume gefällt werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, neue Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Frankfurter Straße sowie am Einmündungsbereich gegenüber des Ursulaplatzes (Bereich der öffentlichen Stellplätze) zu realisieren. Mit diesen Pflanzmaßnahmen sollen die durch das Vorhaben verursachten Baumfällungen auf öffentlichem Grund teilweise ersetzt werden. Die Umsetzung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.



Seite 26
Bebauungsplan T 1, 10. Änderung,
Entwurf, Stand: 30.01.2026

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1 (seltenes Ereignis) eine maximale Wasserstandhöhe von mehr als 100 cm dar, wobei sich dies hauptsächlich auf die vorhandene Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück der Kreissparkasse bezieht. Die neue Tiefgaragenzufahrt soll entsprechend vor Starkregenereignissen geschützt werden.

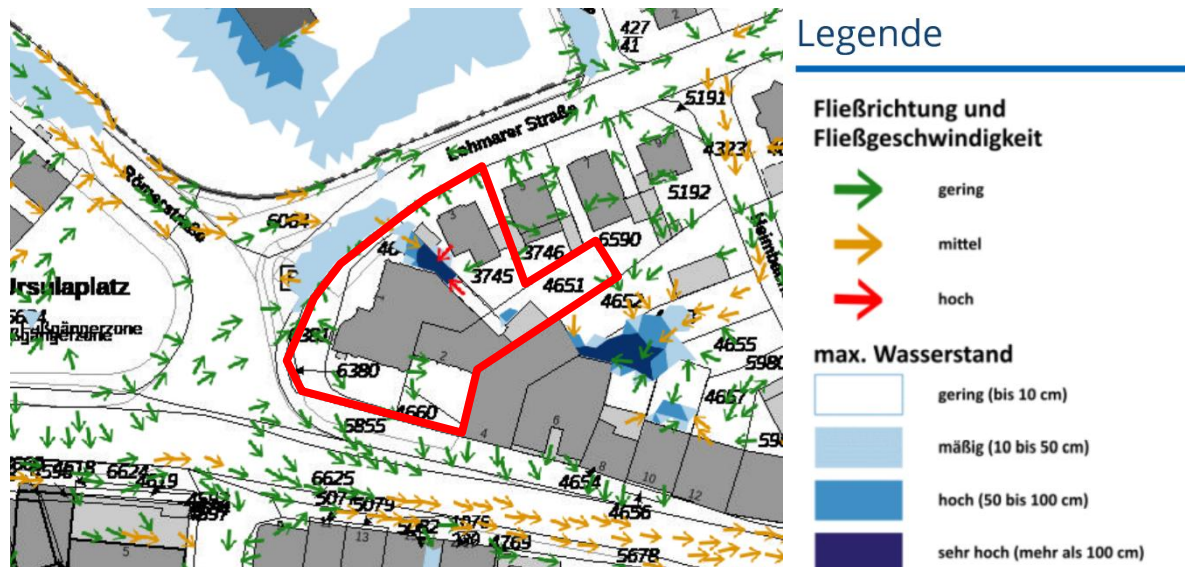


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Troisdorf (Szenario 1) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Im Szenario 2 (außergewöhnliches Ereignis) wird auch im rückwärtigen Grundstücksbereich eine kleinflächige Überflutung von mehr als 100 cm erreicht. Dies betrifft die vorhandene außenliegende Kellertreppe, die es zukünftig nicht mehr geben wird.

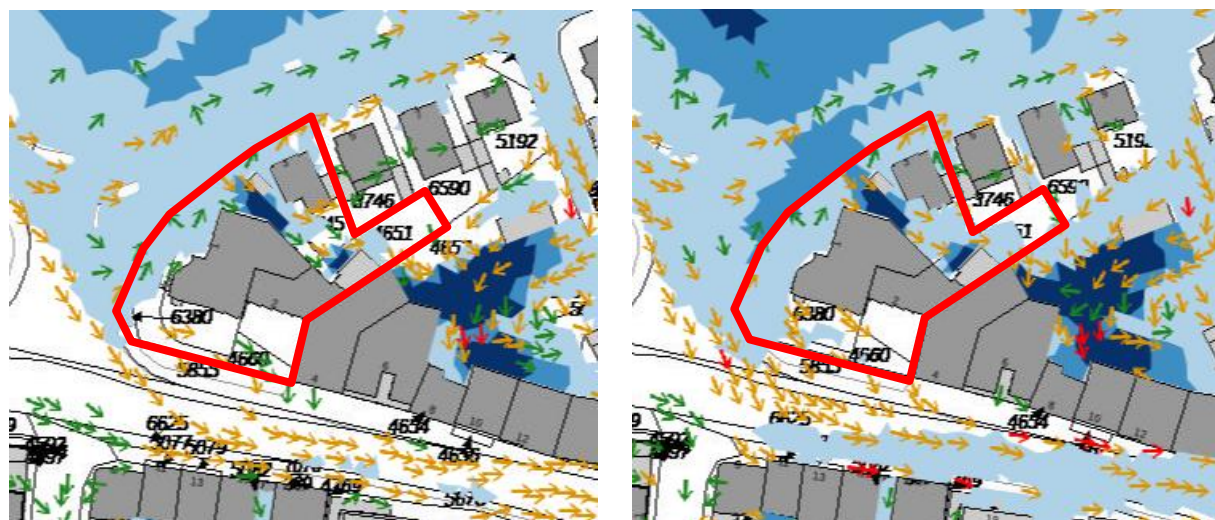


Abbildung 8: Auszüge aus der Starkregengefahrenkarte Troisdorf (Szenario 2, links; Szenario 3, rechts) mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Im Szenario 3 (extremes Ereignis) sind weite Teile des nördlichen Planungsgebietes zu mindestens 10 cm überflutet.

Hinweise zur Starkregengefahrenkarte und zur Eigenvorsorge wurden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Zudem wird die Starkregenvorsorge im Rahmen eines Überflutungsnachweises auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung ist zukünftig zwar eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und damit eine Erhöhung der planungsrechtlich möglichen Versiegelung verbunden. Dies führt jedoch voraussichtlich nicht zu einer Verschärfung der Gefährdung umliegender Grundstücke durch Starkregenereignisse, da das Grundstück bereits im Bestand zum Großteil versiegelt ist und durch die festgesetzte intensive und extensive Dachbegrünung eine Rückhaltung bzw. ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung. Darüber hinaus ist auch die Regenwassernutzung mittels Zisterne denkbar, um das abzuleitende Niederschlagswasservolumen zu reduzieren.

6.6 Versickerung

Da das Plangrundstück bereits vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut und an die Kanalisation angeschlossen wurde, besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine Versickerungspflicht. Das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser kann und soll demnach grundsätzlich, wie bisher und wie mit den Stadtwerken Troisdorf abgestimmt, ins vorhandene Mischsystem eingeleitet werden.

Um darüber hinaus für eine Entlastung zu sorgen und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beizutragen, ist das Ziel der Planung eine größtmögliche Bereitstellung von Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen. Dies soll durch extensive und intensive Dachbegrünungen erreicht werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Minderung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auffang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt hierbei mit deutlicher Verzögerung.

6.7 Boden-/Gewässerschutz

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung, die gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu verfolgen ist. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung auf einem bereits bebauten sowie unterbauten Grundstück. Der Umfang der Über- und Unterbauung wird sich durch das Vorhaben vergrößern.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Der höchste Grundwasserstand ist bei der Planung des Bauvorhabens, insbesondere der Tiefgarage, zu berücksichtigen. Sollte bei der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung oder eine Entwässerung der Baugruben durch Ableiten des Grundwassers notwendig sein, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn den Bauherren der entsprechende wasserrechtliche Bescheid vorliegt.

6.8 Klima

Durch die Planung soll auf einer bereits heute durch die Kreissparkasse Köln genutzten innerstädtischen Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus mit integrierten Räumlichkeiten für die Kreissparkasse Köln entwickelt werden. Bereits im Bestand ist das Plangrundstück Großteils versiegelt. Dies wird auch nach Umsetzung der Planung der Fall sein. Aufgrund einer extensiven Begrünung der Dachflächen sowie einer intensiven Begrünung des gemeinschaftlichen Wohnhofs leistet das Vorhaben jedoch positive Wirkungen hinsichtlich Starkregenrückhalt, Gebäude- und allgemeiner mikroklimatischer Verbesserung sowie Lebensraumfunktion.

Die auf den privaten Grundstücken im Plangebiet entfallenden Bäume werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf kompensiert (vgl. Abschnitt 6.4).

Um die mikroklimatische Verschlechterung durch den Wegfall von Baumstandorten zusätzlich abzumildern, sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Ersatzpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich wird eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Fassaden am rückwärtigen Technikanbau und der Erdgeschossfassade entlang der Frankfurter Straße festgesetzt.

6.9 Lärm

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens der Kreissparkasse wurden im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsschutzprognose untersucht (vgl. ADU cologne, Köln, 26.05.2025). Hierin wurde – entsprechend der Festsetzung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan – ein Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt. Hieraus lassen sich die folgenden Ergebnisse ableiten:

6.9.1 Öffentlicher Straßenverkehr

Die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird im Einzelnen bestimmt durch die Straßen:

- Frankfurter Straße
- Lohmarer Straße
- Römerstraße
- Am Sanderhof
- Marmorstraße
- Taubengasse
- Aggerstraße

in der Umgebung des Planvorhabens.

Der Ziel- und Quellverkehr des Planobjekts sowie die Prognose der unmittelbar am Planobjekt vorbeiführenden Straßen sind der Straßenverkehrszählung entnommen worden (vgl. BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, 03/2025).

Die Ergebnisse zeigen, dass sich die höchstbelasteten Fassadenabschnitte an der westlichen und südlichen Seite des Plangebiets aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Frankfurter Straße befinden. Dort sind maximale Beurteilungspegel von 73 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts zu erwarten. Dies kann verglichen werden mit den Orientierungswerten für Misch- und Urbane Gebiete nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2023 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Straßen- und Schienenverkehr. Die Beurteilungspegel liegen tags 13 dB und nachts 15 dB über den Orientierungswerten für Misch- und Urbane Gebiete.

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen ist die Durchführbarkeit ausreichender aktiver Schallschutzmaßnahmen an den maßgeblichen Straßenabschnitten, insbesondere der viel befahrenen Frankfurter Straße, nicht gegeben, so dass der Schallschutz über sogenannte passive Maßnahmen (siehe Abschnitt 5.7) herzustellen ist.

Betrachtet man die freie Schallausbreitung, ist festzustellen, dass die auf das Planungsgelände einwirkenden Pegel aus dem Straßenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts erreichen. Die Beurteilungspegel liegen tags Werte 15 dB sowie nachts 15 dB über den Orientierungswerten für Misch- und Urbane Gebiete.

Die aktuelle Rechtsprechung sieht bei der Entwicklung von Wohnnutzung eine kritische Grenze für Verkehrslärmimmissionen bei Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) tags oder größer 60 dB(A) nachts. Eine rechtliche Grenze, ab der Wohnen trotz Maßnahmen grundsätzlich nicht mehr zulässig ist, gibt es zurzeit nicht.

Der Tenor aus der Rechtsprechung ist derzeit, dass bei einer dauerhaften Überschreitung der o.g. Pegelwerte vor den Fassaden eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Im Folgenden werden diese „Schwelle zur Überschreitung zur Gesundheitsgefahr“ genannt. Der Bundesgerichtshof benennt Beurteilungspegel, die 5 dB über den o. g. Werten liegen, als kritisch.

Wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar oder nicht ausreichend sind, können zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude ergriffen werden.

Die Beurteilungspegel betroffener Wohnungsfassaden können hier durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Loggien mit Verglasung vor schutzwürdigen Räumen unter die kritischen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) gebracht werden. Von weiteren schutzwürdigen Räumen einer Wohnung mit offenbaren Fenstern ohne Loggia in den kritischen Fassadenbereichen sollte zumindest ein Raum mit einer Wohnraumlüftung versehen werden, so dass gesundes Wohnen dort auch bei geschlossenem Fenster möglich ist. Bei weiteren schutzwürdigen Räumen reicht es, wenn gesunde Wohnverhältnisse durch Stoßlüftung geschaffen werden. Räume mit Schlaffunktion werden gesondert bei den Beurteilungspegeln nachts betrachtet.

6.9.2 Schallschutzmaßnahmen – Außenwohnbereiche/Freisitze

In Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung bezüglich Beurteilungspegeln von Fluglärm auf Freisitzen (Balkone, Terrassen und Loggien), bei denen Beurteilungspegel tags von 62 dB(A) eingehalten werden sollen, wird diese Vorgabe hier auf den Straßenverkehrslärm angewandt. Da die verschiedenen Verkehrslärmkategorien wie z.B. Straßen-, Schienen- und Flugverkehr teils komplementär wirken (u.a. dominant in verschiedenen Frequenzbereichen) sind die Beurteilungspegel der verschiedenen Verkehrslärmarten jeweils einzeln zur Prüfung heranzuziehen. Nachts besteht kein Schutzanspruch für Freisitze als Aufenthaltsstätten. Wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags auf allen Freisitzen einer Wohnung überschritten, sind Schallschutzmaßnahmen wie z.B. schalldichte Brüstungen in entsprechender Höhe (bis einschließlich Beurteilungspegel von 65 dB(A)) oder Freisitze mit Glaseinhausungen (bei Beurteilungspegeln ab 66 dB(A) aufwärts) vorzusehen, um den Innenpegel auf den Freisitzen entsprechend zu reduzieren.

Bei der geplanten Bebauung verfügen die Fassaden an der Frankfurter Straße und der Römerstraße über Beurteilungspegel tags zwischen 66 und 74 dB(A). Auf den straßenabgewandten Seiten sind moderatere Beurteilungspegel tags zwischen 48 und 57 dB(A) zu erwarten. Um den erforderlichen Schutzanspruch zu gewährleisten, wird daher festgesetzt, dass für Freisitze an den straßenzugewandten Fassaden Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. akustisch dichte Brüstungen in Kombination mit hochabsorbierenden Decken oder verglaste Loggien, vorzusehen sind. Hiervon ausgenommen sind Freisitze von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite (seitliche oder rückwärtige Fassade) ein Freisitz errichtet wird.

6.9.3 Flugverkehr

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Nacht-Schutzzone. Die Fluglärmkarte im Rahmen der Umgebungslärmkartierung vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) kann bis zum Planvorhaben extrapoliert werden und lässt erwarten, dass tags Beurteilungspegel im Intervall von 45 bis 50 dB(A) und nachts Beurteilungspegel im Intervall von 40 bis 45 dB(A) zu erwarten sind.

Die Messstelle für den Fluglärm Troisdorf gibt für den dieses Jahr bis dato gemittelten äquivalenten Dauerschallpegel Leq_3 tags 35,9 dB(A) und nachts 41,9 dB(A) an. Die Mittelwerte des Jahres 2024 belaufen sich tags auf 36,4 dB(A) und nachts auf 43,3 dB(A).

Die Werte deuten eine rückläufige Tendenz an. Es wird hier konservativ pauschal von äquivalenten Dauerschallpegeln Leq_3 von 37 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts ausgegangen.

In der Ausbreitungsrechnung wird der Fluglärm zur Ermittlung der Außenlärmpegel entsprechend pauschal berücksichtigt. Für die Außenwohnbereiche bzw. Freisitze ergeben sich keine Restriktionen aus dem Flugverkehrslärm.

6.9.4 Gewerbe

Zu den gewerblichen Lärmquellen, die auf das Planobjekt einwirken, zählt maßgeblich der Gewerbegebäudekomplex an der Frankfurter Straße 19-21 südlich vom Planvorhaben mit mehreren Gewerbeeinheiten, u.a. einem EDEKA-Supermarkt und einem

Fitnessstudio sowie einem Parkplatz auf der rückwärtigen Seite und einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Siebengebirgsallee.

Durch den Betrieb der Haustechnik sind keine maßgeblichen Maximalpegel zu erwarten. Das Kofferraum- und Türeenschlagen der Kfz findet auf dem Parkplatz auf der abgewandten südlichen Seite statt. So dass die maßgeblichen Immissionsorte bereits südlich vom Planvorhaben im Bestand zu erwarten sind.

Damit werden die Maximalpegelforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten des Planvorhabens erfüllt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie von der TA Lärm gefordert, übersteigen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB.

Die ermittelten Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort des Plangebäudes, Frankfurter Straße, Südfassade, liegen im EG bei 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm werden tags sowie nachts eingehalten.

6.9.5 Nachbarschaft

Die maßgeblichen Schallemissionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Neubaus der Kreissparkasse besteht aus den rückwärtigen Stellplatzflächen der Mehrfamilienhäuser Frankfurter Straße 4-14. Dabei handelt es sich um 5 Parzellen, bei denen jeweils bis zu 12 Kfz abgestellt werden können. Hinter den Wohngebäuden Frankfurter Straße 6 und 8 befindet sich eine große Stellplatzfläche für die 15 Kfz-Stellplätze angesetzt werden. Die Andienung erfolgt jeweils von der Heimbachstraße. Vereinzelte Stellplätze und Garagen von kleineren Wohnhäusern finden dabei keine Berücksichtigung.

Die Schallimmissionen auf das Planvorhaben spielen eine untergeordnete Rolle. Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind an der Nordfassade des Plangebäudes an der Frankfurter Straße zu erwarten. Die Richtwerte der TA Lärm werden tags sowie nachts um mehr als 6 dB unterschritten.

6.9.6 Auswirkungen des Planvorhabens

Die Auswirkungen des Planvorhabens sind einerseits gewerblicher Natur, wie z.B. durch die Haustechnik der Sparkassenfiliale, Pkw-Bewegungen von Kunden, Angestellten und andererseits nachbarschaftlicher Natur wie die Pkw-Bewegungen der Anwohner und Haustechnik wie Wärmepumpen zum Heizen und Klimatisieren der Wohnungen. Beide Aspekte werden im Folgenden erläutert.

Das Planvorhaben verfügt über eine Tiefgarage mit einer Rampe, die von der Lohmarer Straße aus erschlossen wird. Bei der Zufahrt wird die Rampe auf einer Länge von mindestens 9 m mit einer schalldichten Wand und Decke eingehaust.

Möglicherweise wird die Haustechnik für die gewerbliche Nutzung in einem eigens dafür vorgesehenen eingeschossigen Technikriegel untergebracht. Die Aggregate werden durch Lüftungsöffnungen mit der Außenluft verbunden sein. Genauere Angaben wie konkrete Ausführung und Schallleistungen sind noch nicht verfügbar. Deshalb werden hier begrenzende Schallleistungspegel vorgegeben, die eingehalten werden müssen, um die Gültigkeit dieser Prognose zu gewährleisten.

Die Abfallentsorgung für das Planobjekt erfolgt durch die Müllabfuhr im öffentlichen Straßenverkehrsbereich. Es gibt Rollcontainer, die aus der Tiefgarage über die Rampe bis zur Lohmarer Straße gezogen werden und später, nach dem Entleeren wieder über die Rampe in die Tiefgarage gebracht werden. Berücksichtigt werden die dominanten Rollgeräusche der Container. Es wird von maximal 4 Containern ausgegangen, die an einem Tag geleert werden. Sie sind als bewegte Punktquellen mit einer Geschwindigkeit von 3 km/h und einer Schalleistung von LWA = 88 dB(A) im gefüllten sowie im leeren Zustand in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Entsorgung ausschließlich im Tagzeitraum stattfindet.

Von der Haustechnik sind keine kritischen Maximalpegel zu erwarten. Das Kofferraum- und Türeenschlagen der Kfz auf dem Gelände des Planvorhabens findet ausschließlich in der abgeschirmten Tiefgarage statt.

Damit werden die Maximalpegelforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten erfüllt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, wie von der TA Lärm gefordert, übersteigen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB.

Die Richtwerte der TA Lärm werden von der gewerblichen Gesamtbelastung, bestehend aus der Vorbelastung im Bestand und der Zusatzbelastung durch das Planvorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzwürdigkeit tags sowie nachts eingehalten.

Zu den maßgeblichen Emittenten des Nachbarschaftslärms im Plangebiet gehört der Anwohner-Tiefgaragenstellplatzverkehr des Planobjekts sowie Haustechnik, möglicherweise in Form einer Wärmepumpe für die Wohnnutzung, auf dem Dach des Gebäudekomplexes.

Bei der Bebauung im Bestand werden die Richtwerte gemäß TA Lärm von der Gesamtbelastung des Nachbarschaftslärms an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Bei der Planbebauung ist nachts die Fassadenseite zur Tiefgaragenrampe hin naturgemäß insbesondere im Erdgeschoss von maßgeblichen Immissionen betroffen. Die Immissionsempfindlichkeiten werden an allen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit eingehalten. Die Immissionen können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes bei der Planbebauung berücksichtigt werden.

6.9.7 Untersuchung der Straßenverkehrsänderung in Anlehnung an die 16. BImSchV

Die Auswirkung des Planvorhabens besteht in der Zusatzbelastung des Straßenverkehrs. Der Neuverkehr (Ziel- und Quellverkehr) des Planvorhabens wird ausgewertet, um einen Vergleich des Prognose-Planfalls mit dem Prognose-Nullfall durchzuführen.

Die Emissionspegel des Straßenverkehrs steigen aufgrund des Planvorhabens um bis zu 0,6 dB. Aufgrund des gleichzeitigen Zusammenwirkens verschiedener Emittenten sind an den Immissionsorten geringere Immissionspegeländerungen zu erwarten.

An den Immissionsorten Lohmarer Straße 34 und Marmorstraße 8 im Bestand ergibt sich die maßgebliche Erhöhung der Beurteilungspegel aufgrund des Neuverkehrs von +0,4 dB tags und +0,3 dB nachts. Die durch den planbedingten Mehrverkehr erzeugte Zunahme der Lärmimmissionen ist in diesem Fall mit weniger als 3 dB nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

6.9.8 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Gegebenheiten nicht praktikabel. Der Schallschutz der Gebäudehülle wird nachfolgend im Zusammenhang mit der Festlegung der Schalldämmung der Fassade gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Troisdorf) aus der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels betrachtet.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt.

Es ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den zu berücksichtigenden Ergebnissen nicht auf die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf das bewertete Schalldämm-Maß für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fassadenausgestaltung. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises zum Baugenehmigungsverfahren.

Wie bereits erwähnt, werden zur Bemessung der erforderlichen Fassadenschalldämmungen von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen zunächst die maßgeblichen Außenlärmpegel dB-genau gemäß der aktuellen bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 berechnet. Der für die Einstufung maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den vorhandenen bzw. prognostizierten Geräuschemissionen durch den Straßenverkehrs- bzw. Gewerbelärm und einem Zuschlag von 3 dB für einen Immissionsort unmittelbar vor der Hauswand. Eine Berücksichtigung des Freizeitlärms ist in der DIN 4109 nicht vorgesehen und kann vorliegend aufgrund der deutlich geringeren Beurteilungspegel im Vergleich mit den Beurteilungspegeln des öffentlichen Verkehrs zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels vernachlässigt werden.

Falls die Geräuschbelastung in der Nacht um weniger als 10 dB unter dem Tagwert liegt, ist der um 10 dB erhöhte Nachtwert zugrunde zu legen, andernfalls der Tagwert. Dieser Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) gilt nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Die einzelnen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können dem Abschnitt 5.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen entnommen werden.

6.10 Denkmalschutz

Gemäß Denkmalliste der Stadt Troisdorf ist innerhalb des Änderungsbereiches derzeit kein Bau- oder Bodendenkmal bekannt. Unmittelbar gegenüber des Änderungsbereichs im Bereich der Straßengabelung Römerstraße / Lohmarer Straße befindet sich jedoch ein denkmalgeschütztes Wegekreuz von 1805 (Denkmal Nr. A 108).

Dennoch sind archäologische Bodenfunde innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, 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.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einer zentralen und integrierten städtischen Lage entspricht das geplante Neubauvorhaben, dem bundesweiten und im Baugesetzbuch definierten Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich. Mit dem Erhalt und der Erneuerung der Filiale der Kreissparkasse Köln wird darüber hinaus ein Beitrag zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung geleistet und die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum) gestärkt.

Die geplante Gebäudedimension auf dem Grundstück der Kreissparkasse überschreitet den bereits vorhandenen Baukörper. Mit den Festsetzungen zum baulichen Maß (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) wird dem Ziel Rechnung getragen, das vorhandene Flächenpotenzial des schmal zugeschnittenen Eckgrundstücks effizient auszunutzen und somit die vorhandene Infrastruktur der zentralen Lage optimal nutzen zu können. Die Ausbildung eines Hochpunktes an der Ecksituation ermöglicht zudem eine klare städtebauliche Akzentuierung des Stadteingangs und leistet einen Beitrag zur räumlichen Orientierung sowie zur Aufwertung des innerstädtischen Erscheinungsbildes.

Die gestaffelte Höhenentwicklung des neuen Gebäudes von drei bis sechs Geschossen (ohne weitere Staffel) orientiert sich an den vorhandenen Bebauungshöhen entlang der Lohmarer Straße und der Frankfurter Straße und vermittelt zwischen der bestehenden sowie der neu entstehenden Bebauung. An die vorhandene viergeschossige Blockrandbebauung in der Frankfurter Straße schließt der Neubau mit fünf Vollgeschossen an, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Zur Herstellung einer verträglichen Übergangssituation zum benachbarten Einfamilienhaus, welches über zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss verfügt, staffelt sich das Gebäude bis auf drei Vollgeschosse ab. Die unmittelbar angrenzende geplante Bebauung weist somit ein Vollgeschoss mehr als das Bestandsgebäude in der Lohmarer Straße 3 auf, was in einer innerstädtischen Lage als maßvoll zu bewerten ist.

Die Einsehbarkeit des Nachbargrundstücks durch die zukünftige Bebauung erhöht, mit der Zurückstaffelung der oberen Geschosse wird eine unmittelbare Einsehbarkeit aus den Wohnräumen des Neubaus jedoch reduziert. Ein vollständiger Sichtschutz kann in verdichteten innerstädtischen Situationen wie dieser nicht gewährleistet werden.

Ergebnisse der Tageslichtsimulation

Zur Ermittlung der Verschattung des Nachbarhauses Lohmarer Straße 3 durch das Neubauvorhaben wurde eine Tageslichtsimulation durchgeführt (vgl. Kaspar Kraemer Architekten, Köln, 23.05.2025). Die Ergebnisse wurden auf Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen, Ausgabe August 2021, Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar bei der Stadt Troisdorf) beurteilt.

In der DIN 5034-1 gibt es Empfehlungen für die Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen. Diese Richtlinie, die nicht Bestandteil einer Verordnung ist, wird als Orientierungshilfe für die Einordnung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse herangezogen. Unter Punkt 4.4 *Besonnung* formuliert die DIN 5034-1 in der Fassung von 2011:

„Ob die Möglichkeit einer Besonnung eines Aufenthaltsraumes erwünscht oder unerwünscht ist, hängt in der Regel von dessen Verwendungszweck ab. Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassaden-ebene.“

Bezogen auf das vorliegende Vorhaben wurden im Rahmen der Tageslichtsimulation die Auswirkungen auf die im Folgenden dargestellten Fenster des Nachbargebäudes Lohmarer Straße 3 untersucht:

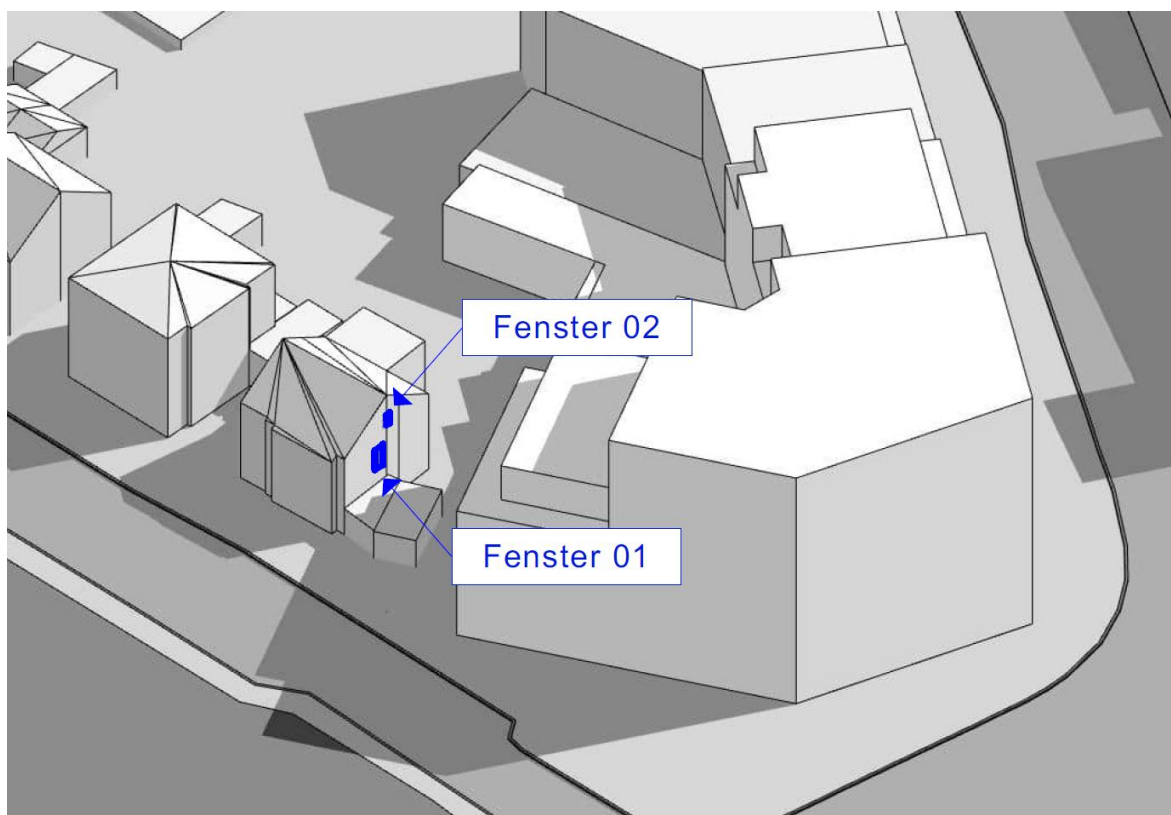


Abbildung 9: Darstellung der im Rahmen der Tageslichtsimulation untersuchten Fenster 1 und 2 (Quelle: Kaspar Kraemer Architekten, Köln, 23.05.2025)

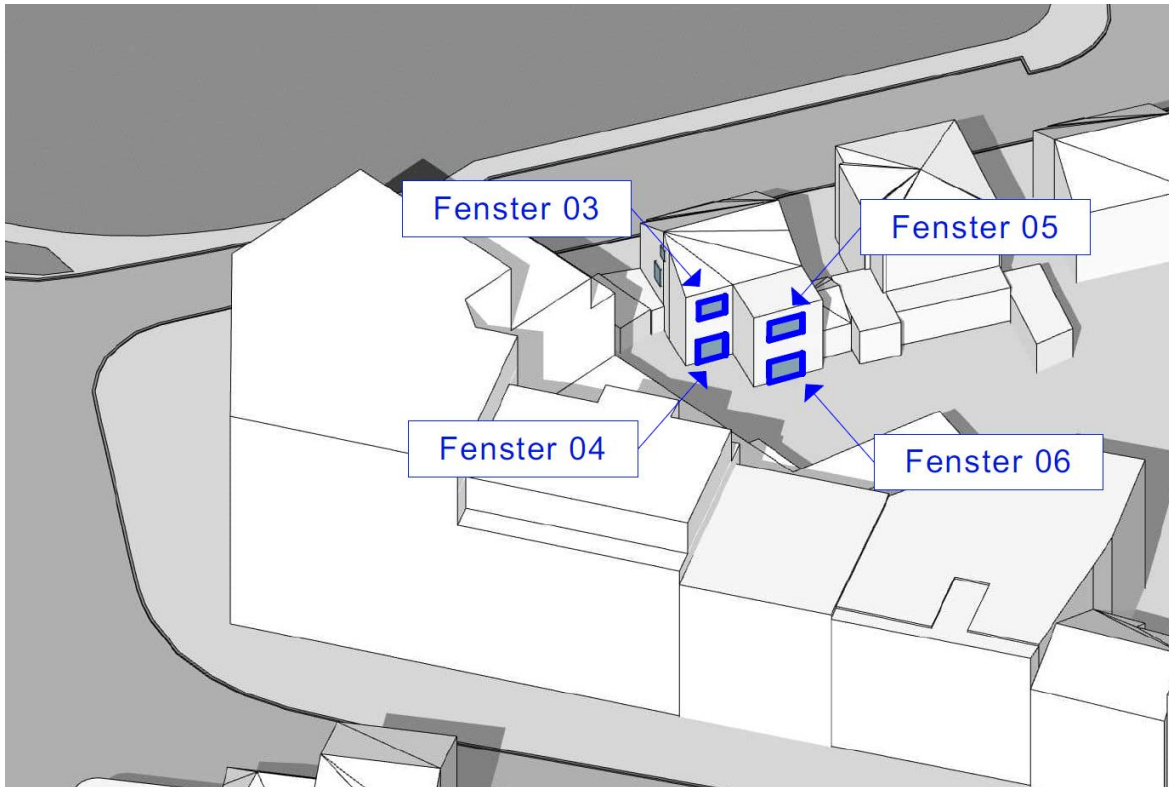


Abbildung 10: Darstellung der im Rahmen der Tageslichtsimulation untersuchten Fenster 3 bis 6 (Quelle: Kaspar Kraemer Architekten, Köln, 23.05.2025)

Zur Tag- und Nachtgleiche (21. März / 21. September) liegen im Bestand folgende Belichtungsverhältnisse vor:

Raum hinter Fenster 01: ca. 5 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 02: ca. 5 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 03: ca. 7 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 04: ca. 6 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 05: ca. 8 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 06: ca. 8 Stunden Besonnung

Nach Umsetzung des Planvorhabens werden folgende Belichtungsverhältnisse simuliert:

Raum hinter Fenster 01: ca. 1 Stunde Besonnung
 Raum hinter Fenster 02: ca. 2 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 03: ca. 5 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 04: ca. 4 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 05: ca. 7 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 06: ca. 6 Stunden Besonnung

Zum 17. Januar liegen im Bestand folgende Belichtungsverhältnisse vor:

Raum hinter Fenster 01: ca. 2 Stunden Besonnung
 Raum hinter Fenster 02: ca. 1 Stunde Besonnung

Raum hinter Fenster 03: ca. 3 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 04: ca. 0 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 05: ca. 3 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 06: ca. 0 Stunden Besonnung

Nach Umsetzung des Planvorhabens werden folgende Belichtungsverhältnisse simuliert:

Raum hinter Fenster 01: ca. 0 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 02: ca. 0 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 03: ca. 1 Stunde Besonnung
Raum hinter Fenster 04: ca. 0 Stunden Besonnung
Raum hinter Fenster 05: ca. 1 Stunde Besonnung
Raum hinter Fenster 06: ca. 0 Stunden Besonnung

Die Tagelichtsimulation zum vorliegenden Vorhaben hat demnach ergeben, dass das aus der DIN 5034-1 hervorgehende Mindestkriterium (4-h-Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche) erfüllt wird.

Zudem wird auch das Kriterium der DIN 5034-1 für eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten (1-h-Besonnungsdauer am 17. Januar) an den rückwärtigen Fenstern im 1. Obergeschoss erfüllt.

Es kann somit von einer Erfüllung der DIN 5034-1 ausgegangen werden. Trotz einer Reduktion der Besonnung des Nachbargebäudes durch das Neubauvorhaben, werden damit auch nach Realisierung der Planung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro BSV durchgeführt (vgl. BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, 03/2025). Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung im Analysefall wurde am Mittwoch, den 22.01.2025, in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf eine Verkehrszählung durchgeführt. Mit videobasierten Verkehrserfassungssystemen wurde an insgesamt vier Knotenpunkten (KP) eine Verkehrszählung über jeweils 24 Stunden durchgeführt, an zwei Knotenpunkten wurden lediglich Querschnitte erhoben:

- KP 1: Römerstraße / Lohmarer Straße / Am Sanderhof
- QS 2-1: Römerstraße
- QS 2-2: Lohmarer Straße West
- QS 3-1: Lohmarer Straße Ost
- QS 3-2: Marmorstraße
- KP 4: Frankfurter Straße / Aggerstraße / Taubengasse



Abbildung 11: Lage des Plangebietes und der Verkehrszählungen (Quelle: BSV, Aachen, 02/2025)

Das Verkehrsaufkommen ist differenziert nach Leicht- (Pkw, Lieferfahrzeuge, Krafträder) und Schwerverkehr (Lkw, Lastzüge, Busse) erfasst worden. Die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden an den betrachteten Erhebungspunkten sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Knotenpunkt	Spitzenstunde vormittags	Spitzenstunde nachmittags
KP 1: Römerstraße / Lohmarer Straße / Am Sanderhof	7:30 – 8:30	15:30 – 16:30
QS 2-1: Römerstraße	7:30 – 8:30	15:45 – 16:45
QS 2-2: Lohmarer Straße Ost	7:30 – 8:30	14:30 – 15:30
QS 3-1: Lohmarer Straße West	7:15 – 8:15	15:45 – 16:45
QS 3-2: Marmorstraße	7:15 – 8:15	15:30 – 16:30
KP 4: Frankfurter Straße / Taubengasse / Aggerstraße	7:30 – 8:30	15:30 – 16:30

Die gemeinsame Spitzenstunde über alle erhobenen Knotenpunkte ergibt sich vormittags von 7:30 Uhr bis 8:30 Uhr und nachmittags von 15:30 Uhr bis 16:30 Uhr. Diese Zeiten wurden für alle folgenden Untersuchungen für die Spitzenstunden angesetzt.

Im Planfall wird das Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen ermittelt und auf das Straßennetz umgelegt, um das zukünftige Verkehrsaufkommen durch die neuen Entwicklungen zu berechnen. Für die Planung wurden folgende Eckdaten zugrunde gelegt:

- 1.200 m² Grundfläche
- 38 Wohneinheiten
- Kreissparkassenfiliale mit 16 neuen Mitarbeitern und etwa 300 zusätzlichen Kunden

Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden Kennwerte aus den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) herangezogen. Der Verkehr setzt sich hierbei aus dem Verkehr für die Beschäftigten und Kunden in der Kreissparkasse sowie aus dem durch die Wohnnutzung entstehenden Verkehr zusammen. Die Werte für den Modal Split, also den Anteil des Fahrzeugverkehrs an den Wegen, wurde aus der aktuellen Mobilitätsbefragung der Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2023 entnommen.

Insgesamt resultieren aus den geplanten Nutzungen an einem Werktag zusätzlich 338 Kfz-Fahrten. Diese setzen sich aus 165 Kfz-Fahrten für die zusätzlichen Büroflächen der Kreissparkasse im Erdgeschoss und aus 173 Kfz-Fahrten für die Wohnnutzung in den oberen Etagen zusammen. Die angegebenen Fahrten sind jeweils zur Hälfte Ziel- (Fahrten zum Gebiet) und Quellverkehr (Fahrten vom Gebiet weg). Die Kennwerte, die für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens des Plangebiets angesetzt werden, sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Kennwerte	Maß
Anzahl neue Beschäftigte	16
Wege/Tag je Beschäftigtem	2,5
MIV-Anteil Beschäftigte (Wegezweck Arbeit)	61 %
Besetzungsgrad	1,03
Kfz-Fahrten Beschäftigte	24
Neue Kundenwege pro Tag	300
MIV-Anteil Kunden	53 %
Besetzungsgrad	1,23
Kfz-Fahrten Besucher	129
Zuschlag externer Wirtschaftsverkehr	20 %
Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr	13
Schwerverkehrsanteil Wirtschaftsverkehr	20 %
Kfz-Fahrten Gesamt Sparkasse	165

Kennwerte	Maß
Anzahl Wohneinheiten	38
Bewohner je Wohneinheit	2,2
Bewohner	84
Wege je Bewohner pro Tag	3,5
Wege außerhalb des Gebiets	10 %
MIV-Anteil Bewohner	70 %
Besetzungsgrad	1,15
Kfz-Fahrten Bewohner	161
Wege Bewohner gesamt	263
Anteil Besucherverkehr an Bewohnerwegen	5 %
MIV-Anteil Besucher	41 %
Besetzungsgrad	1,37
Kfz-Fahrten Besucher	4
Wirtschaftsverkehr-Fahrten/Bewohner	10 %
Kfz-Fahrten Wirtschaftsverkehr	8
Schwerverkehrsanteil Wirtschaftsverkehr	20 %
Kfz-Fahrten Gesamt Bewohner	173

Zur vormittäglichen Spitzenstunde ergeben sich 17 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und 9 Kfz-Fahrten im Zielverkehr, in der nachmittäglichen Spitzenstunde 15 Kfz-Fahrten im Quell- und 14 Kfz-Fahrten im Zielverkehr. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der

Spitzenstunde wird auf die Verkehrsbelastung der gemeinsamen Spitzenstunde im Analysefall addiert.

Die Umlegung des zusätzlichen Verkehrs beruht auf dem Ansatz, dass sich der zusätzliche Verkehr des Planungsgebietes analog zu dem Verkehr in der Bestandssituation verhalten wird. Hierbei gilt zu beachten, dass auf der Lohmarer Straße westlich fahrender Verkehr nur nach Norden auf die Römer Straße abbiegen darf; das Linksabbiegen in Richtung Frankfurter Straße ist an dieser Stelle nicht erlaubt.

Aus der Umlegung des zusätzlichen Verkehrs auf die relevanten Knotenpunkte ergeben sich die folgenden Knotenstromdiagramme für den Planfall:

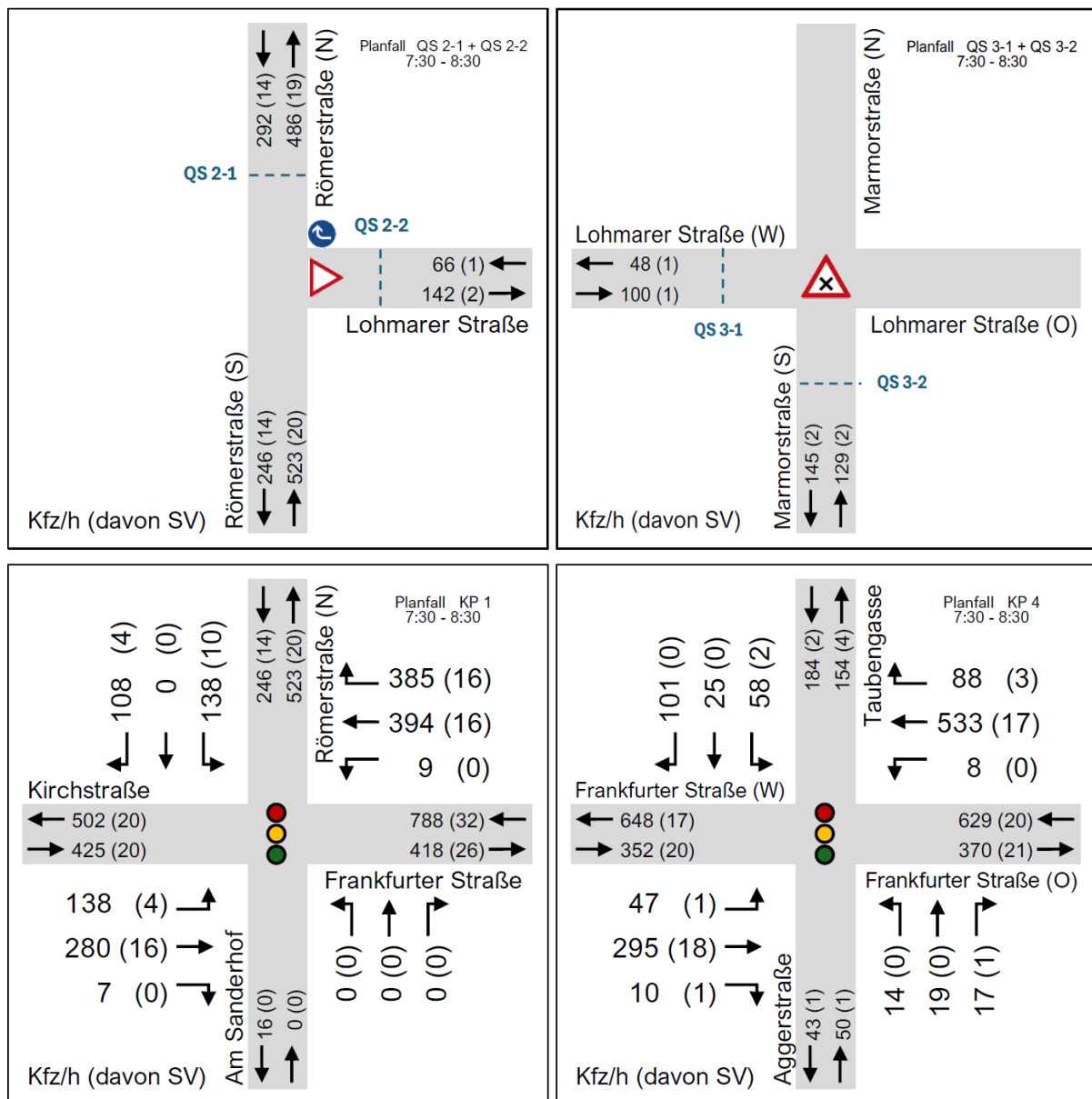


Abbildung 12: Verkehrsbelastung in der vormittäglichen gemeinsamen Spitzenstunde im Planfall (Quelle: BSV, Aachen, 03/2025)

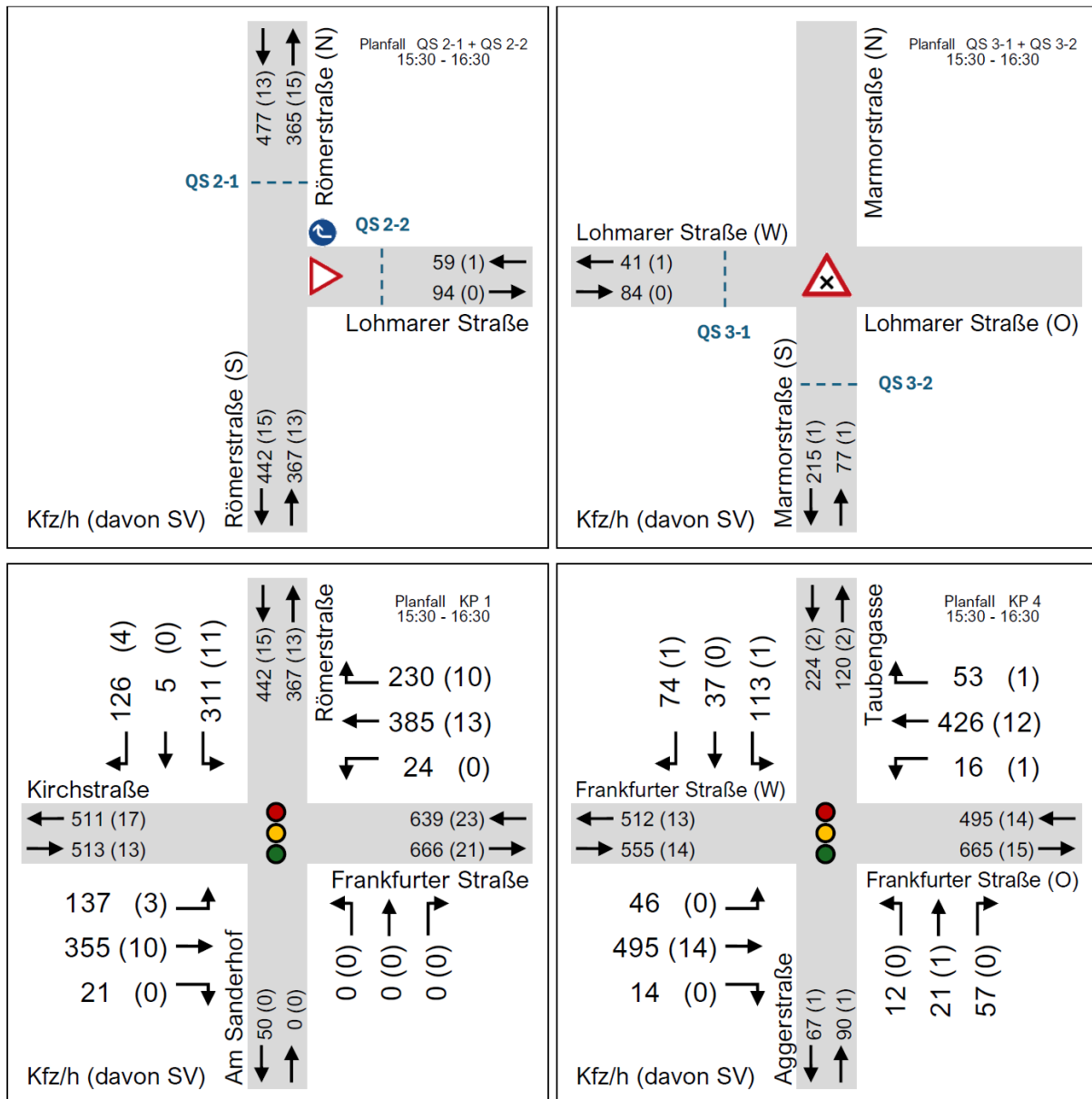


Abbildung 13: Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen gemeinsamen Spitzenstunde im Planfall (Quelle: BSV, Aachen, 03/2025)

Abschließend stellt der zusätzlich entstehende Verkehr im Vergleich zum Bestandverkehr selbst in den Spitzenstunden keine größere Mehrbelastung der Knotenpunkte dar. Eine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsqualität ist somit nicht zu erwarten.

Konflikte innerhalb der angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des für die Wohnnutzung hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

8 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen

Die Kosten für Planung, Verfahren und Umsetzung trägt die Kreissparkasse Köln.

Das Plangebiet ist vollständig durch die vorhandenen umgebenden Straßen erschlossen. Erschließungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich.

Für die durch das Vorhaben entfallenden Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Da sich die Ersatzbaumstandorte außerhalb des Geltungsbereichs der 10. Bebauungsplanänderung befinden, wird deren Umsetzung nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, sondern im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss ausgearbeitet.

9 Bisheriges Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 in Verbindung mit § 13a BauGB mit dem Hinweis, dass der Plan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geändert werden soll, gefasst.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 13.01.2025 bis 07.02.2025 mit geändertem Geltungsbereich durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vom 13.01.2025 bis 07.02.2025 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen und bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

10 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1, Kölner Büro für Faunistik, Köln, vom 07.10.2024 (**Anlage 1**)
- Baumkontrolle – BK 2024 – Kreissparkasse Köln – Lohmarer Straße 1, Banks Baumpflege, Wachtberg, vom 10.01.2025 (**Anlage 2**)
- Verkehrsuntersuchung zum Neubau der KSK-Filiale an der Lohmarer Straße 1 in Troisdorf, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, 03/2025 (**Anlage 3**)
- Schalltechnische Immissionsschutzprognose für das Bebauungsplanverfahren „Neubau Kreissparkasse Troisdorf“ an der Lohmarer Straße 1 in 53840 Troisdorf, ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, 30.01.2026 (**Anlage 4**)

- Neubau Kreissparkasse Troisdorf – Tageslichtsimulation, Kaspar Kraemer Architekten GmbH, Köln, 23.05.2025 (**Anlage 5**)

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

N.N.
Vors. – Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Denkmalschutz