

# STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

## **Städtebauliche Begründung**

### **Bebauungsplan T 19, 18. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße, Alfred-Delp-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Neue Straße

**(Wohnbebauung auf ehem. Gewerbestandort)**

Entwurf zur Veröffentlichung

Stand: 14.03.2025

## **B e g r ü n d u n g**

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

### **Bebauungsplan T 19, 18. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Mitte  
Bereich Frankfurter Straße, Alfred-Delp-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße,  
Neue Straße

**Inhaltsverzeichnis** s. letzte Seite

#### **1 Plangebiet**

Das Plangebiet der 18. Änderung des Bebauungsplans T 19 liegt im Stadtteil Troisdorf-Mitte zwischen der Innenstadt und dem Stadtgebiet der Stadt Siegburg. Der Geltungsbereich erfasst eine rd. 4290 m<sup>2</sup> große Fläche rückwärtig zur Bebauung Alfred-Delp-Straße 31-41, zwischen der Frankfurter Straße (B 8), der Bertha-von-Suttner-Straße sowie der Neue Straße.

Der Bereich ist heterogen geprägt. Während die Bebauung entlang der Frankfurter Straße grenzständig errichtet wurde, befinden sich im südlichen Bereich Wohngebäude mit großen Gärten in offener Bauweise. Entlang der Alfred-Delp-Straße 35-41 wurde die vorhandene geschlossene Bebauung vor wenigen Jahren durch eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung plus Staffelgeschoss zur Frankfurter Straße hin ergänzt. Eine wesentliche Prägung erfährt das Gebiet durch das ca. 2.700 qm große Firmengelände der ehemaligen Metallverarbeitung August de Haer. Der aufgegebene Betriebsstandort wird von der Neue Straße erschlossen und schließt sich engständig an die Wohnbebauung der Frankfurter Straße an. Das Gesamtgelände weist aktuell noch Gebäudebestand auf und ist nahezu vollflächig versiegelt. Im September 2012 ging das Gelände in das Eigentum der Stadt Troisdorf über.

Der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Geltungsbereich wurde im Laufe des Planverfahrens geändert. Die Bebauung entlang der Alfred-Delp-Straße 35-41 lag ursprünglich auch im Geltungsbereich der 18. Änderung, wurde aufgrund von Verzögerungen durch die Altlastenproblematik auf dem Grundstück der ehemaligen Firma de Haer später jedoch durch ein separates Bebauungsplanverfahren T 19, 19. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.04.2016) abgekoppelt. In dem Zeitraum zwischen 13.12.2012 bis 09.01.2013 hatte die frühzeitige Beteiligung für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans T 19, 18. Änderung mit zwei Planvarianten stattgefunden. Mit dem Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung vom 03.11.2022 wurde der Geltungsbereich um den Bereich der 19. Änderung reduziert.

Mit dem vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich gegenüber der erneuten frühzeitigen Beteiligung ein weiteres Mal reduziert, da die städtebauliche Entwicklung nur für die im städtischem Eigentum liegenden Flächen des ehem. Gewerbebetriebes und die großzügige Gartenfläche des baulich mindergenutzten Privatgrundstücks Neue Straße 6 ermöglicht wird. Die übrigen Flächen sind bereits bebaut und bedürfen keiner Neuregelung. Die Bestandsbebauung entlang der Frankfurter Straße, der Bertha-von-Suttner-Straße sowie in der Neue Straße 8 ist somit nicht mehr Teil der 18. Bebauungsplanänderung.



sind als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Eine Teilfläche im Blockinnenbereich ist als Stellplatzanlage für eine Garagennutzung festgesetzt, die aber bis heute nicht realisiert wurde.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der straßenbegleitenden Baugrenzen entlang der Neue Straße eine max. 2 geschossige Bebauung mit Satteldach in offener Bauweise fest. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind zusätzlich Baugrenzen für 1 geschossige bauliche Erweiterungen vorgesehen. Das Grundstück des ehem. de Haer-Geländes (MI) ist im hinteren Grundstücksbereich vollständig überbaubar. Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstwerte nach § 17 BauNVO 1962 mit 0,4, (GRZ) und 0,4-0,7 (GFZ) festgesetzt.

Der Bebauungsplan T 19 wird durch die 18. Änderung teilweise ersetzt.



Abb.2: Blattschnittfreie Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, verschnitten mit den Bebauungsgrenzen. Hier ist in lila noch der Geltungsbereich mit Stand Vorentwurf 2012 dargestellt.

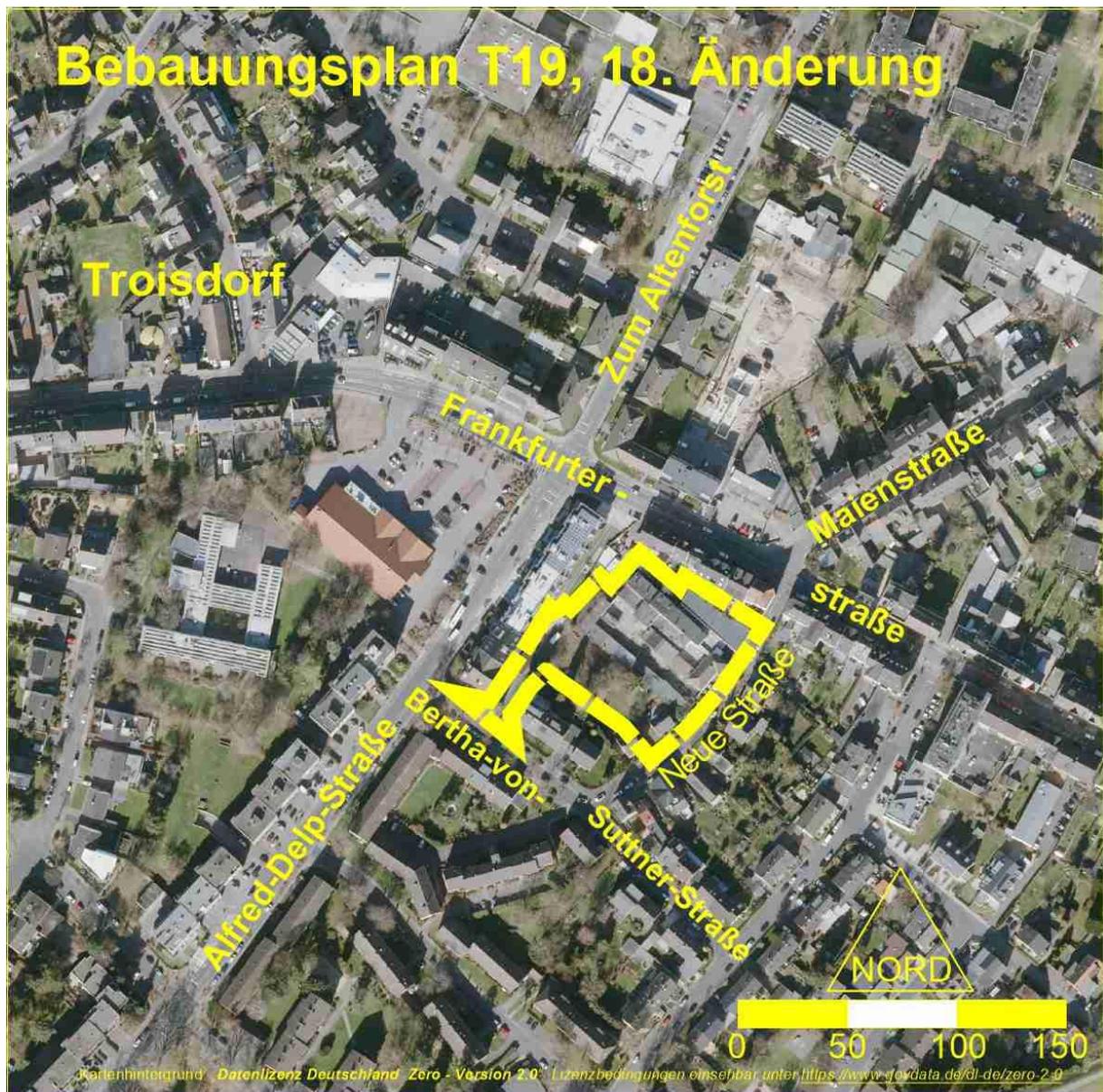


Abb. 3. Angepasster Geltungsbereich zur Veröffentlichung

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

#### **3.1 Anlass der Planänderung**

Durch die Insolvenz der Firma de Haer haben sich weitere Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Geländes ergeben. Die festgestellten Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden durch ein geeignetes Sanierungsverfahren beseitigt bzw. immobilisiert, sodass künftig auf dem Areal Wohngebäude errichtet werden können.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Das Gebiet weist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie der großen Gewerbebranche ein hohes Potential für die behutsame Innenentwicklung auf. Infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 19, 18. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Zweck der Deckung des Bedarfes geschaffen.

Durch die vorgesehenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser soll Wohnraum für eine breite Zielgruppe entstehen. Eine neue Bebauung soll primär für die aktuell in städtischem Eigentum liegenden Flächen des ehem. Gewerbebetriebes ermöglicht werden, da die übrigen Flächen bereits bebaut sind. Lediglich für die großzügige Gartenfläche des baulich mindergenutzten Privatgrundstücks Neue Straße 6 bietet sich eine weitere Nachverdichtung an, sodass hier ebenfalls Planungsrecht für eine Bebauung geschaffen werden soll.

#### **3.3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung und sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen plus Dach- oder Staffelgeschoss vor, die sich harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Es werden großzügige nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen vorgesehen.

Die Fläche des ehemaligen de Haer Grundstücks, das im derzeit gültigen Bebauungsplan als MI festgesetzt ist, wird in Anpassung an die geplante Bebauung mit Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die übrigen Wohnbaugrundstücke im Bestand werden weiterhin als WA festgesetzt.

Die rückwärtigen Baugrundstücke des Plangebietes werden von der Neue Straße ausgehend durch eine Stichstraße mit abschließender Wendemöglichkeit erschlossen. Die neue Erschließungsstraße rückt dabei um ca. 3 m vom Grundstück Neue Straße 6 ab, um ausreichend Fläche für Pflanzmaßnahmen vorhalten zu können. Vom Ende der neuen Stichstraße wird zudem ein Fuß- und Radweg als neue Verbindung zur Bertha-von-Suttner-Straße angelegt.

Entlang der Neue Straße wird die vorherrschende Einfamilienhausbebauung um ein traufständiges Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach maßvoll ergänzt. Um Dachbegrünungen zu erleichtern und mehr nutzbare Wohnfläche ohne Dachschrägen zu ermöglichen, erhält die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes Flachdächer anstelle von Satteldächern. Südwestlich der neuen Erschließungsstraße sind zwei Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen. Für diesen Bereich ist anzumerken, dass das städtebauliche Konzept auch Flächen des privaten Grundstücks Neue Straße 6 einbezieht.

Nordöstlich der neu angelegten Stichstraße entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Um eine erdrückende Wirkung dieser verhältnismäßig großvolumigen Baukörper zu verhindern, rücken die Gebäude zum einen um mehrere

Meter von der Erschließungsstraße ab und weisen zum anderen in Richtung der Bestandsbebauung bzw. der geplanten Bebauung entlang Frankfurter Straße/Neue Straße ebenfalls größere Abstände und einen Rücksprung des dritten Geschosses auf (Staffelgeschoss).

Zur Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden primär begrünte Carports entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet. Zusätzlich können auf den Grundstücken jeweils zwei weitere Stellplätze entlang der Stichstraße sowie der Neue Straße realisiert werden. Für die Doppelhäuser sollen die privaten Stellplätze in seitlich angeordneten in Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen untergebracht werden. Dächer von Garagen und Carports sollen ebenfalls begrünt werden.

## **4 Umweltbelange, Aufstellung ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst eine rd. 4290 m<sup>2</sup> große Fläche mit einem zukünftig erheblich größeren Anteil an privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als bisher).

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

### **4.2 Altlasten / Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden**

#### Altlastenkataster

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast, die unter der Nummer 51091064-0 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um den Altstandort der ehemaligen Firma August de Haer Metallwarenfabrik und Galvanotechnik GmbH. Das ehemalige Betriebsgelände umfasst die Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 4, Nr. 2533, 54/5, 54/6 und 54/7.

Die Sanierungsplanung zu dem betreffenden Grundstück ist abgeschlossen. Aufgrund der geplanten Folgenutzung mit Wohnbebauung, wird eine Dekontamination durch Bodenaustausch erfolgen. Durch die Sanierung soll die Belastung mit Schwermetallen, LHKW und PFT soweit reduziert werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Folgenutzung zu erwarten sind. Die Maßnahmen werden vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW (AAV) in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf durchgeführt.

#### Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue

Das Plangebiet befindet sich zudem in dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger, das weit in die seit über 100 Jahren durch den Aggerdeich geschützte Stadt hineinreicht. Aus Bodenuntersuchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde ist bekannt, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen in den natürlichen Flussablagerungen der Agger zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten im Einzugsgebiet der Agger durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt

wurden. Betroffen sind die privaten, bereits bebauten Flächen im Plangebiet, da der Bodenaustausch nur im Bereich der o.g. Altlast erfolgt.

Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden der nicht sanierten Flächen im Geltungsbereich vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden. Das kann insbesondere dann passieren, wenn Kinder auf nicht bewachsenem Boden spielen und mit ungewaschenen Händen essen. Die normale Gartenbenutzung ist vollkommen unschädlich. Auch der Kontakt Boden - Hände bzw. - Haut ist unproblematisch. Genauso ist der Anbau von Nahrungspflanzen unschädlich, wenn sie gründlich vor dem Verzehr gewaschen werden.

Zur vorsorglichen Vermeidung einer Bodenaufnahme wird empfohlen:

1. Anlage und Pflege einer dichten Grasnarbe/ Wiese
2. Pflanzung und Pflege bodenbedeckender Pflanzen in Beeten
3. Gründliches Waschen von Nahrungspflanzen vor dem Verzehr
4. Gründliches Waschen der Hände vor dem Essen
5. Krabbelnde Kleinkinder nicht unbeaufsichtigt im Garten spielen lassen

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Altlast und die Bodenbelastung sind als solche im Plan kenntlich gemacht.

#### **4.3 Grundwasserschutz / Boden**

Innerhalb des Plangebiets ist mit hohen Grundwasserständen sowie dem Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen. Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden. Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zudem Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind. Die Grundwasseraufschlüsse sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb der Sanierungsflächen des ehem. Gewerbestandort de Haer wird ein Bodenaustausch in unterschiedlichen Tiefen vorgenommen. Die Bereiche mit Bodenaustausch werden mit sauberem Material aufgefüllt. Bei den Planungen ist demnach zu berücksichtigen, dass es sich hier teilweise nicht um gewachsenen, sondern um aufgefüllten Boden handelt. Die ggf. eingeschränkte Tragfähigkeit des Bodens für eine Bebauung mit oder ohne Unterkellerung ist daher ist bei den Planungen entsprechend ggf. durch Untersuchungen zu berücksichtigen und für die erforderlichen Tiefen herzustellen (Die Auffüllung des Bodens erfolgt bis ca. 0,5 m u. GOK). Die Aushubflächen sind als Anlage zur Begründung beigefügt (siehe Anlage 3, Lageplan mit Aushubflächen, auf der Grundlage der Sanierungsplanung, erstellt durch das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Stand vom 30.06.2021).

#### **4.4 Artenschutz**

Um die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG bei den planungs-relevanten Arten auszuschließen, wurde im Rahmen der Sanierungsuntersuchung für die Abrissarbeiten im Bereich de Haer eine Artenschutzprüfung Stufe I und II (ASP) durchgeführt. Für den west-

lichen Teil des Plangebietes, welcher zunächst im Rahmen der Stufe 1 noch nicht als Eingriffsbereich mitbetrachtet wurde, erfolgte eine Fortschreibung der ASP im Jahr 2024 inklusive einer Kartierung der Brutvogelfauna (siehe Anlage 2, Artenschutzprüfung Stufe I und II (ASP), Ing.-Büro Rietmann Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 06.01.2025).

#### Die Artenschutzprüfung kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG kann für die Fledermaus- und Avifauna (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, ubiquitäre Brutvögel der Gebäude und Siedlungsnahen Gehölze Bäume und Gehölze) durch das geplante Vorhaben unter Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 –V6 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 (Vermeidung der Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Störung) ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen werden als unterstützende minimierende Maßnahmen empfohlen. Die Umsetzung des o.g. Vorhabens wird somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung und Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme als zulässig betrachtet.

Es werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (ASP V1 bis V6) vorgesehen:

- ASP V1 Durchführung sämtlicher Baum-, Gehölz- und Kletterpflanzenrodungen im Plangebiet zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar
- ASP V2 Durchführung des Abrisses nach vorheriger Kontrolle der Abbruchgebäude vor Abrissbeginn auf einen Besatz von Fledermäusen über eine Kontrollbegehung und Ein- bzw. Ausflugkontrollen
- ASP V3 Durchführung des Abrisses nach vorheriger Kontrolle der Abbruchgebäude vor Abrissbeginn auf einen Besatz von Vögeln über eine Kontrollbegehung ASP V4 Einsatz von lärmgedämpften Baumaschinen und Geräten
- ASP V5 Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Risikos von Vogelschlag im Rahmen der Neubebauung
- ASP V6 Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen während der Bauzeit und im Rahmen der späteren Siedlungsnutzung

Daneben werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um die ökologische Funktionalität von Niststätten und Fledermausquartieren im Plangebiet zu erhalten:

- CEF A1 Aufhängung von 15 Ersatzkästen für Fledermäuse vor Abrissbeginn

Optional werden daneben weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme empfohlen, die unterstützend wirken:

- ASP Vopt.: Ausstrahlung der Abbruchgebäude zur Vergrämen der Fledermäuse;
- Minderung lichtbedingter Wirkungen und Vermeidung nächtlicher Störungen in benachbarten Bereichen
- Optionale unterstützende Ausgleichsmaßnahme: Aufhängung von Nischenbrüterkästen und Haussperlingskästen im Umfeld für ubiquitäre Vögel der Siedlung

Das Thema Artenschutz ist durch die Verträge zwischen AAV, dem RSK und der Stadt Troisdorf gedeckt und die notwendigen Maßnahmen werden (soweit erforderlich) im Rahmen des Sanierungsverfahrens durchgeführt.

## **4.5 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen des Landschaftsplans Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, welcher sich aktuell im Verfahren zur Neuaufstellung befindet. Der aktuelle Vorentwurf für den Landschaftsplan trifft für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen.

#### 4.6 Hochwasserschutz und Starkregenkarte

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein, Teileinzugsgebiet Sieg (Kartenblatt 2/28), der Bezirksregierung und Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet der Agger erfasst. Das Gebiet ist durch den Aggerdamm gegenüber einem 100jährigen Hochwasser (HQ100) geschützt. Im Fall des Versagens des technischen Hochwasserschutzes werden bei einem Hochwasser der Agger Überflutungen mit bis zu 1,0 m Wasserstand auf den ehemaligen De Haer Grundstücken und bis zu 2,0 m Wasserstand auf den südlich daran angrenzenden, z.T. privaten Grundstücken prognostiziert. Bei einem 500jährigen Ereignis (HQ extrem) werden in Großteilen des Plangebiets Wasserstände von bis zu 2,0 m prognostiziert, in vereinzelten Bereichen auf den rückseitigen Gartenlandflächen können auch Wasserstände von über 2,0 m erreicht werden. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierung Köln, (Stand Oktober 2019, abrufbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)) nachzuvollziehen.

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1 und das Szenario 2 eine maximale Wasserstandhöhe von 0,1 – 0,5 m dar. Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt.

Für das Szenario 3 wurden für Teile des Geltungsbereichs knietiefe bis hüfthohe Wasserstände von maximal 0,5 - 1,0 m berechnet. Dieses sogenannte „extreme Ereignis“ wurde mit einem Blockregen ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2$  in 1 h) berechnet.

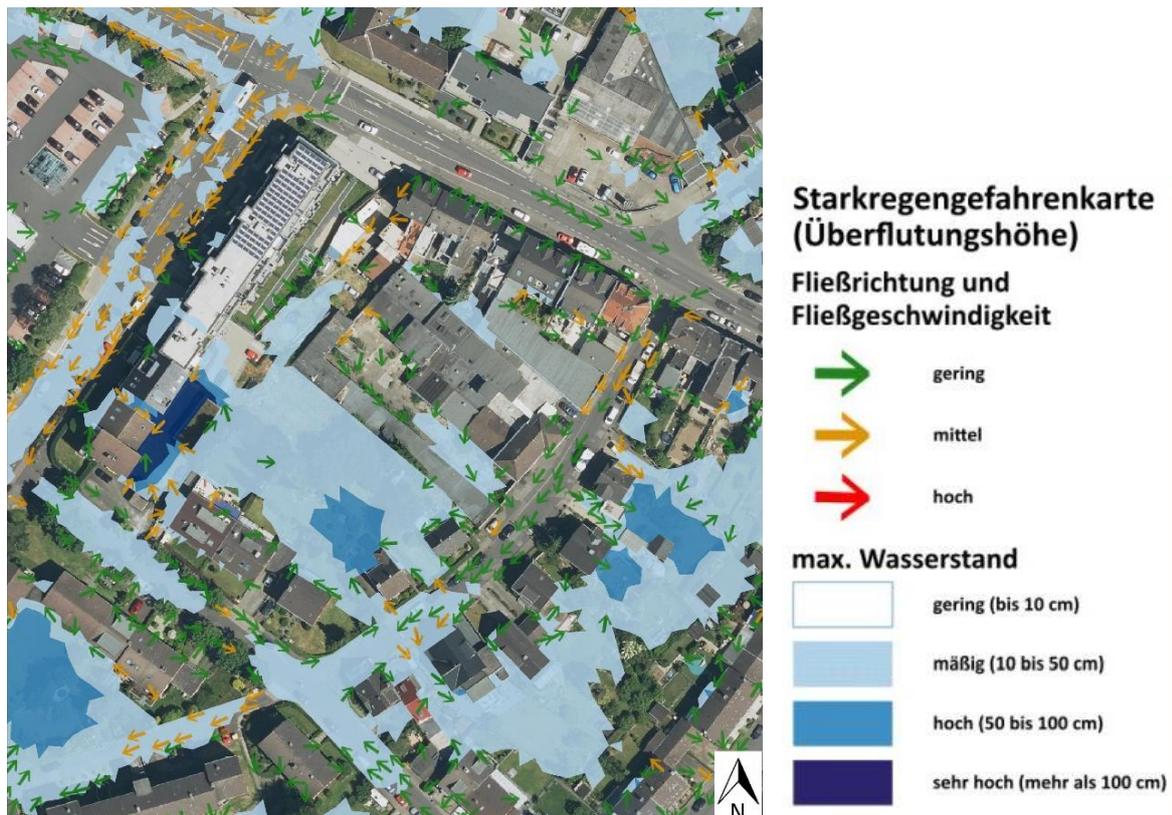


Abb.4 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Im Geltungsbereich ist eine geringe bis mäßige Gefährdungssituation durch Starkregen erkennbar, daher werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich. Dennoch werden grundsätzliche Hinweise zur allgemeinen Eigenvorsorge in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus ermöglichen die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung ausreichend Spiel zur baulichen Eigenvorsorge, z.B. durch das Ausbilden eines erhöhten Gebäudesockels. Die festgesetzten Dachbegrünungen tragen zu einer Rückhaltung und verzögertem Abfluss des Niederschlagswassers bei.

#### **4.7 Lärm**

Auf Basis der Grundlage des Vorentwurfes T19, 18.Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms durchgeführt (siehe Anlage 1, Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 18.11.2024).

Im Ergebnis gilt, dass bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden können und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

#### **4.8 Niederschlagswasser**

Da die Sanierung wird vrs. erst nach dem in Kraft treten der 18. Bebauungsplanänderung abgeschlossen sein. Verlässliche Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des ausgetauschten Bodens können jedoch erst mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme getroffen werden. Es ist Wahrscheinlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über den Boden in den betroffenen Flächen grundsätzlich möglich sein wird.

Ungeachtet dessen besteht im Bereich dieses Bebauungsplans eine Trennkanalisation (separate Kanäle für Regen- und Schmutzwasser). Es gilt grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal (gem. § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung vom 08. Dezember 2016, zuletzt geändert durch geändert durch 3. Änderungssatzung vom 21.02.2022).

### **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **5.1 Art der Baulichen Nutzung**

Für den gesamten Planbereich wird entsprechend den Zielen der Planung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und in die Baugebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert.

Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Prägung der umliegenden Bestandsbebauung und nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Durch den Ausschluss wird der Charakter des angrenzenden Wohnbereiches aufgenommen und fortgeführt.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Vollgeschosse definiert. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 BauNVO hinreichend definiert.

### Zulässige Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO aufgezeigten Obergrenze für WA entsprochen und eine dem Standort angemessene bauliche Dichte erzeugt. Durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten darf die GRZ um 50%, also bis 0,6 überschritten werden.

### Anzahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe

Um die Höhe der neuen Gebäude mit den vorgesehenen Nicht-Vollgeschossen über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Orientierung an der Neue Straße in Meter über NHN 2016 festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe i.V.m. der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse soll die Entstehung der gewünschten Höhenentwicklung zwischen der 2 bis 3 geschossigen Bebauung entlang der Frankfurter Straße und der Alfred-Delp-Straße einerseits und der 1 bis 2 geschossigen Bebauung entlang der Neue Straße und dem anschließenden Wohnbereich andererseits gewährleistet werden. Die zulässige GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse entsprechen zudem den Maßfestsetzungen des heute bereits bebauten Grundstücks in der Neue Straße 6 (WA 4).

Die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen großzügige Geschosshöhen nach aktuellem Baustandard. Durch den hohen Grundwasserstand im Plangebiet soll darüber hinaus Spiel für den Bau von erhöhten Kellergeschossen (vorrangig auf den von dem Bodenaustausch nicht betroffenen Flächen) ermöglicht werden, die somit über die Geländeoberfläche hinausragen können. Neben der Anzahl der Vollgeschosse sind Nicht-Vollgeschosse (Staffelgeschosse) sowie die Ausbildung von Satteldächer bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den jeweiligen Baugebieten berücksichtigt worden.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen. Mit der Festsetzung wird eine angemessene großzügige und flexible Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten wie bspw. technische Anlagen heutiger Wohn- und Energiestandards gewährt. Gleichzeitig werden durch die getroffene Regelung die Aufbauten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung unbedenklich, da deren Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum durch den zwingenden Rücksprung von der Traufkante deutlich gemindert wird.

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

Innerhalb des Baugebiets WA 4 wird gemäß der Bauweise im Bestand und im städtebaulichen Umfeld des geplanten Wohngebietes die offene Bauweise festgesetzt. In dem Baugebiet WA 1 sind ausschließlich Doppelhäuser und in den Baugebieten WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept. Durch die hier vorgesehenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser soll Wohnraum für eine breite Zielgruppe geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 3 wird eine Baukörperausweisung mit einer möglichen Bebauungstiefe von bis zu 11 m festgesetzt, um außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die gewünschten privaten Freiflächen zu ermöglichen.

Die Baugrenzen des Baugebietes WA 4 orientieren sich vorrangig am Bestand. Zu der Straßenverkehrsfläche entlang der Neue Straße werden 3 m Vorgartenbereiche und eine Bebauungstiefe von 12 m analog zum Bestand des angrenzenden Grundstücks (Neue Straße 8) als

Referenz festgesetzt. Die im Bebauungsplan T 19 ausgewiesenen Baufenster für 1 geschos-  
sige Bebauung entfallen aufgrund der festgesetzten Doppelhausbebauung im derzeitigen  
rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Aufhebung dieser Festsetzung wird jedoch durch die  
erweiterte Baukörperfestsetzung und die Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassenüber-  
dachungen und Wintergärten kompensiert.

Im Baugebiet WA 2 lässt die großzügige Baukörperausweisung mit einer Tiefe von 15 m mehr  
Gestaltungsspielraum für die private Freiflächengestaltung durch ein Vor- und Zurückspringen  
der hier im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der  
festgesetzten Baugrenzen. Die maximale Gebäudetiefe wird dabei auf 12 m begrenzt um er-  
drückende Wirkung der großvolumigen Baukörper zu verhindern. Die Begrenzung gilt separat  
für jedes Gebäudeteil. Es verbleibt ausreichend Spiel um mögliche Erker, Balkone und Ter-  
rassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Innerhalb des Baugebiets WA 3 wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen an der  
straßenabgewandten Gebäudeseite für Erker und Balkone sowie Terrassen ermöglicht. Dabei  
darf eine Tiefe von 2 m (Balkone, Erker) bzw. 3,5 m (Terrassen) nicht überschritten werden  
und die Überschreitungen dürfen höchstens  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Außenwand des Geschosses  
betragen. Durch die Festsetzungen soll eine möglichst hohe Freiheit in der baulichen Ausge-  
staltung der Gebäude gewährt werden, ohne dass das gewünschte städtebauliche Bild beein-  
trächtigt wird. Die Zulässigkeit im genannten Maßstab wird dabei als verträglich angesehen  
und ermöglicht zeitgemäße Wohnungsgrundrisse unter Berücksichtigung der umgebenden  
Bestandsbebauung entlang der Neue Straße. Balkone mit einer Tiefe von 2 m entsprechen  
dabei zudem den heutigen Standards. Insbesondere für die Ausgestaltung von Wohnungen  
ist diese Überschreitungsmöglichkeit für die Schaffung attraktiver und hochwertiger Außen-  
wohnräume erforderlich. Auch die Überschreitung der Baugrenzen auf einer maximalen  
Länge, die der Hälfte des jeweiligen Geschosses entspricht, ist in den innenliegenden und  
straßenabgewandten, somit städtebaulich weniger prägenden Bereichen der Gebäude vertret-  
bar.

Innerhalb des Baugebiets WA 1 wird des Weiteren festgesetzt, dass Terrassen sowie Winter-  
gärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten dürfen.  
Diese Festsetzung ist notwendig, da Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, son-  
dern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Die Tiefe von 3,5 m entspricht dabei zu-  
dem den heutigen Standard von Terrassenüberdachungen.

#### **5.4 Stellplätze, Garagen, Carports**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in einem  
Baugebiet oder in bestimmten Teilen des Baugebiets Stellplätze insgesamt ausgeschlossen  
werden oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist die Unterbringung von (nicht überdachten) Stellplätzen  
ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den entlang der Plan-  
straße gekennzeichneten Flächen „C“ sind ausschließlich Carports zulässig.

Die Festsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, eine geordnete städtebauliche Struktur im  
Wohnquartier zu erreichen, den Versiegelungsgrad für (ggf. nicht zwingend erforderliche, zu-  
sätzliche) Stellplätze so gering wie möglich zu halten und Beeinträchtigungen zwischen be-  
nachbarten Grundstücken zu vermeiden.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke wird die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Querschnitt der Planstraße von 6 m sowie der äußere Radius der Wendemöglichkeit von ebenfalls 6 m sichern die Befahrbarkeit für Rettungs- bzw. Entsorgungsfahrzeuge. Die Fuß- und Radwegeverbindung, die die Bertha-von-Suttner-Straße mit der Planstraße verbindet, wird ebenfalls von der Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfasst.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ mit der Bezeichnung P 2 besteht ein Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze der Neue Straße 6 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Nördlich des Fuß- und Radwegs besteht ein Pflanzgebot P 1 zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün). Die Herstellung der Vegetationsfläche ist auf mind. 50 % der zeichnerisch festgelegten Fläche beschränkt. Somit besteht Spiel für die Anlegung des geplanten Fuß- und Radweges sowie zur Unterbringung von Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

## 5.6 Grün- und Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Mit Festsetzungen zur Begrünung wird ein Grünstandard im Bebauungsplangebiet festgelegt und die klimatische Belastung durch die Erhöhung der Begrünung gemindert. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Dachbegrünung mindern durch ihre Ausgleichswirkung (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) die Auswirkungen auf das Geländeklima und die stadtklimatischen Bedingungen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen neben stadtgestalterischen Gründen auch der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.

### Begrünung von privaten Stellplätzen

Zur Begrünung des Plangebietes und zur Beschattung ist innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Stellplatzflächen (Carports) auf den privaten Baugrundstücken je volle 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen und ist vor Verdichtung zu sichern oder als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt (s. Hinweis der textlichen Festsetzungen).

### Dachbegrünung und Photovoltaik

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die festgesetzten Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm).

Die Festsetzung der Begrünung schließt nicht aus, dass die extensiv zu begrünenden Flachdächer zusätzlich mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen überdeckt werden dürfen. Damit wird die Energiewende hin zu regenerativen Energien gefördert.

### Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt / Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzte **Fläche P 1** zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche P2** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen und ist vor Verdichtung zu sichern oder als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt (s. Hinweis der textlichen Festsetzungen).

### Vorgarten- und Freiflächengestaltung

Nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und flächendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Befestigungen für Wege, Freisitze etc. sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebunden Decke). Eine flächige Versiegelung von Grundstücksfreiflächen in Form von Pflasterung, Schottergärten u.ä. ist nicht zulässig.

### **5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – DIN Media GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 49 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

## **5.8 Erneuerbare Energien**

Um den Einsatz erneuerbarer Energie zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung zulässig. Ergänzend werden die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Zudem wird auch auf das jeweilige Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das die Anforderungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt und das in jedem Falle angewandt werden muss.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der insgesamt als relativ gering zu bezeichnenden gestalterischen Anforderungen an die Neubebauung sollen für Bauherren, Architekten und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich deshalb die baugestalterischen Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit unbedingt erforderliche Maß.

Bei den 2 geschossigen Baukörpern in offener Bauweise entlang der Neue Straße wird entsprechend der Bebauung im Umfeld ein Satteldach (30-45°) festgesetzt. Die Firstrichtung der Satteldachbebauung soll flexibel festgelegt werden, da Gebäude im Umfeld sowohl trauf- wie auch giebelständig vorhanden sind. In Kombination mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen hier Gebäude entstehen, die eine dem jetzigen Bestand ähnliche städtebauliche Wirkung erzeugen.

Die Summe der Einzellängen von Zwerchgiebeln, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Durch die Zulässigkeit von untergeordneten Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll der Bau von attraktiven Wohnungen im Dachbereich ermöglicht werden. Ein Dominieren des Dachbereichs durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist dadurch jedoch untersagt.

Alle weiteren Dächer der Hauptgebäude sowie Garagen und Carports sind analog zum städtebaulichen Konzept als Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad auszuführen. Hierdurch soll auch im rückwärtigen Plangebiet ein einheitliches Bild im Bereich der Dachlandschaften entstehen und darüber hinaus mehr nutzbare Wohnfläche ohne Dachschrägen zu ermöglichen. Zudem ist es ein Ziel des Bebauungsplans, Dachflächen aus ökologischen Gründen zu begrünen und zur Niederschlagsretention zu nutzen.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen werden einerseits mit dem Ziel getroffen, eine aufgelockerte Baustruktur mit einem optisch durchlässigen Erscheinungsbild im Plangebiet zu erreichen. Um gleichzeitig den in der Regel von den privaten Grundstückseigentümern gewünschten Sichtschutz bzw. Schutz der Privatsphäre zu erreichen, dürfen Grundstückseinfriedungen an den

straßenabgewandten Grundstücksgrenzen eine Höhe von bis zu zwei Metern erreichen. Besonders Hecken tragen dabei – wie auch sonstige Grundstücksbepflanzungen - zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei, indem sie den Niederschlagswasserabfluss verzögern und dem sommerlichen Aufheizen befestigter Bodenflächen entgegenwirken. Sie bieten außerdem Lebensraum und Nahrung für Vögel, Schmetterlinge, Insekten und Kleintiere.

Abfall- und Wertstoffbehälter können das Erscheinungsbild eines Bauquartiers erheblich beeinträchtigen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch die Unterbringung in Kellergeschossen, durch Einhausungen oder durch Rank- und Kletterpflanzen dem Blick aus dem öffentlichen Verkehrsraum heraus entzogen werden.

### **5.10 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 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen**

Die Sanierungsmaßnahme auf dem ehemaligen De Haer Gelände ist nach Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis als zuständige Bodenschutzbehörde in den Maßnahmenplan des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) aufgenommen worden, der die unrentierlichen Kosten trägt. Die Stadt Troisdorf und der Rhein-Sieg-Kreis haben jeweils 10 % der Sanierungskosten zu tragen. Bei Übernahme der Kosten durch den AAV werden alle Erlöse, auch der Grundstückswert nach Sanierung, gegengerechnet werden. Ein Gewinn durch spätere Grundstücksverkäufe wird daher nicht erzielt.

Der Block ist vollständig durch die vorhandenen umgebenden Straßen erschlossen. Kosten fallen jedoch für die geplante innenliegende Stichstraße, den Fuß- und Radweg sowie die anzulegenden Vegetationsflächen (Verkehrsgrün) an.

## **7 Anlagen**

- Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 18.11.2024, inkl. den Anlagen 1-12 „Isophone“ vom 20.03.2025 (**Anlage 1**)
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Stufe I und II (ASP), Ing.-Büro Rietmann Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 06.01.2025 (**Anlage 2**)
- Lageplan mit Aushubflächen, auf der Grundlage der Sanierungsplanung, erstellt durch das Geotechnische Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH, Stand vom 30.06.2021 (**Anlage 3**)

Troisdorf, .....

In Vertretung

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, .....

Friedhelm Herrmann  
Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwick-  
lung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bisherige planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>2</b>
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan .....	2
2.3	Bebauungsplan .....	2
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Anlass der Planänderung .....	5
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	5
3.3	Städtebauliches Konzept.....	5
<b>4</b>	<b>Umweltbelange, Aufstellung ohne Umweltprüfung.....</b>	<b>6</b>
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
4.2	Altlasten / Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden .....	6
4.3	Grundwasserschutz / Boden .....	7
4.4	Artenschutz .....	7
4.5	Landschaftsplan.....	8
4.6	Hochwasserschutz und Starkregenkarte .....	9
4.7	Lärm .....	10
4.8	Niederschlagswasser.....	10
<b>5</b>	<b>Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der Baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen.....	11
5.4	Stellplätze, Garagen, Carports .....	12
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	13
5.6	Grün- und Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung .....	13
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
5.8	Erneuerbare Energien.....	15
5.9	Örtliche Bauvorschriften .....	15
5.10	Hinweise.....	16
<b>6</b>	<b>Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>16</b>