Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 180, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Hitzbroicher Weg,
Johannesstraße, Clarenstraße, Leostraße, Spicher Straße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes S 180, Blatt 1 liegt im Stadtteil Sieglar und erfasst die nordwestliche Straßenseite des Hitzbroicher Weges (ungerade Hausnummern), die Johannesstraße, die Clarenstraße sowie die Leostraße im Abschnitt zwischen Hitzbroicher Weg und Johannesstraße. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die Spicher Straße mit der Kleinbahntrasse, nordwestlich wird das Plangebiet von der geplanten Trasse der L 332n begrenzt, in dessen Verlauf zur Entlastung des Hitzbroicher Weges vom Durchgangsverkehr eine Ersatzstraße als längerfristiges Provisorium existiert.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut. Bis auf wenige Baulücken wurde die straßenbegleitende Bebauung nach dem 2. Weltkrieg bis Anfang der 1960er Jahre errichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser prägen neben einigen Mehrfamilienhäusern die bauliche Nutzung. Am Hitzbroicher Weg befindet sich im Plangebiet eine Schank- und Speisewirtschaft, die der örtlichen Versorgung dient. Im Gebiet werden vereinzelt freie Berufe oder gewerbliche Nutzungen nicht störender Handwerksbetriebe ausgeübt. Die Bebauung ist in offener Bauweise realisiert mit seitlichem Grenzabstand in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Höhenentwicklung der Bebauung bewegt sich zwischen einem und zwei Geschossen, es überwiegen eingeschossige Gebäude, die jedoch öfter einen höheren Kniestock aufweisen. Vorherrschend sind steil geneigte, ausbaubare Dächer in Form des hergebrachten Satteldaches. Vereinzelt sind auch andere Dachformen vorhanden.

In relativ zentraler Wohnlage in Sieglar erreichen die Wohnbaugrundstücke im Plangebiet zum Teil beachtliche Größen von mehr 400 qm bis über 900qm, in der Johannesstraße sogar 670 qm bis 1.500 qm. Auffällig sind einige Grundstücke, die weit in die Baublöcke hineinreichen. Im Baublock Hitzbroicher Weg, Clarenstraße, Johannesstraße (Baublock B) ist das insbesondere ein ca. 2.500 qm großes Grundstück, das über 90 m in die Blocktiefe reicht und rückwärtig nur mit einem kleinen Lagerschuppen bebaut ist. Ansonsten wird das Grundstück gärtnerisch genutzt.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dieser Darstellung entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet selbst besteht derzeit kein Bebauungsplan. Nordöstlich schließt das Plangebiet an den Geltungsbereich des seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes S 95, Blatt 4 an, der die Tankstelle an der Autobahnanschlussstelle zur A 59 und die ersten Häuser am Hitzbroicher Weg umfasst. Südöstlich grenzen am Hitzbroicher Weg der Geltungsbereich der Bebauungspläne S 95, Blatt 3 von 1985 und S 180, Blatt 2 an. Der Bebauungsplan S 180, Blatt 2 befindet sich parallel in Aufstellung. Nordwestlich der Spicher Straße gilt der als Bebauungsplan S 9, Blatt 2 übergeleitete Durchführungsplan Nr. 7 von 1962 der ehemaligen Gemeinde Sieglar.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Einzelne Erbauberechtigte des Baublockes A Hitzbroicher Weg, Leostraße, Johannesstraße, Clarenstraße äußerten Interesse, aus Anlass eines gestiegenen Erbauzinses rückwärtige Grundstücksflächen abschreiben zu lassen. Gleichzeitig bestand seitens der katholischen Kirche als Eigentümerin mehrerer Erbaugrundstücke im Block A Interesse an einer zusätzlichen baulichen Nutzung von Grundstücksflächen. Der Eigentümer des im Baublock B Hitzbroicher Weg, Clarenstraße, Johannesstraße 90 m weit in den Innenbereich hineinreichenden Grundstücks trugt an die Stadt ebenfalls die Absicht heran, knapp zwei Drittel seines Grundstücks einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Vor dem Hintergrund des mittel- bis längerfristig in der Region absehbaren weiteren Wohnbedarfs und der grundsätzlich umweltverträglicheren Innenentwicklung vorhandener Wohnstandorte gegenüber Siedlungserweiterungen im Außenbereich sind die Bauabsichten zum Anlass genommen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der der Innenentwicklung dient. Aufgrund fehlender Vorgaben für die Innenblockbebauung besteht ein Planungserfordernis, um die Vereinbarkeit von Vorhaben mit der Nachbarbebauung hinsichtlich der Art und hier insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten) zu klären.

Die Bauwünsche sind zum Anlass genommen worden, im Planverfahren zu ermitteln, ob bei weiteren Eigentümern und Erbbauberechtigten größerer Grundstücken mittel- bis langfristig die Bereitschaft besteht, an einer städtebaulichen Innenentwicklung des Plangebietes mitzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht auch die Mög-

lichkeit, die in älteren Bestandsgebieten häufiger auftretende Frage der Zulässigkeit rückwärtiger Anbauten näher zu regeln.

Als Bebauungsplan der Innentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt, allerdings mit vorgeschaltetem Vorprüfverfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), da nicht nur die eigentliche Neubebauung, sondern auch die Grundfläche der vorhandenen Bebauung und der Anbaumöglichkeiten in den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche einzurechnen ist. Ferner ist auch der im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellte Bebauungsplan S 180, Blatt 2 mit zu berücksichtigen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Troisdorf verfolgt in Kooperation mit den anderen Städten und Gemeinden im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak) ein Handlungskonzept für eine bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung bis zum Jahr 2020. Aus Gründen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und auch zur wirtschaftlichen Auslastung der bestehenden Infrastruktur soll sich die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich auf das unbedingt notwendige Maß beschränken. Deshalb erhält die so genannte Innentwicklung innerhalb der bereits bebauten Ortslagen besondere Bedeutung.

Der Bebauungsplan S 180, Blatt 1 dient der Verwirklichung dieses Ziels. Allerdings hat das Planverfahren auch gezeigt, das die Eigentümer und Erbbauberechtigten der als mindergenutzt eingestuften Grundstücke überwiegend den Wohnwert ihrer größeren Grundstücksfläche zu schätzen wissen und an einer baulichen Nachverdichtung nicht interessiert sind. Die Bereitschaft zur Erschließung neuer rückwärtiger Bauflächen beschränkt sich fast ausschließlich auf den Veranlasser der Planung im Block B. Um die Planung im Konsens mit den Betroffenen weiterzuführen, reduzieren sich die übrigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten daher auf die Schließung von Baulücken und die Erweiterung vorhandener Gebäude. Die großen Grundstücke an der Johannesstraße sind für eine rückwärtige Bebauung ohnehin nicht geeignet, da die Grundstücke im unmittelbaren Einflussbereich der geplanten L 332n liegen, die als Ortsumgehung den erforderlichen Schallschutz soweit wie möglich durch Abstand gewährleisten soll. Eine Verdichtung der Wohnbebauung im unmittelbaren Nahbereich der Trasse würde diesem Ziel entgegenstehen. Hier wird im westlichen und mittleren Abschnitt aber die Möglichkeit der Aufstockung berücksichtigt, wo eingeschossige Bungalows mit flach geneigten, nicht ausbaubaren Dächern die Raumkante der Straßenflucht unterbrechen.

4 Umweltbelange, Vorprüfung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.1 Einleitung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Entwicklung des Ortsteiles Sieglar und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 12.600 qm (Bestand und Planung). Die Planung erfolgt im engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 180, Blatt 2, der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 15.400 qm (Bestand und Planung)

ausweist. Gem. § 13 a Abs. Satz 1 Nr. 1 ist die Grundfläche dieses Bebauungsplanes mitzurechnen, sodass für die verfahrensrechtliche Beurteilung eine Gesamtgrundfläche von 28.000 qm maßgebend ist. Mit dem Überschreiten der Schwelle von 20.000 qm Grundfläche ist gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine so genannte Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, eine vereinfachte überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen der Planung. Wenn diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, darf der Plan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Als Ergebnis der überschlägigen Prüfung für diesen Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage 2 des BauGB ist festzustellen, dass der Plan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange hat, wie im Folgenden dargelegt wird.

Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplan S 180, Blatt 1:

Wohngebiet (Nettobauland)	49.044 m^2	79,01 %	**100 %**	
nicht überbaubare Flächen	28.820 m^2		34,48 %	
Überbaubare Flächen insgesamt	20.324 m^2		40,52 %	
Grundfläche Bestand + Planung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer durchschnittl. realisierbaren GRZ von 0,25	12.551 m^2		25,00 %	**100 %**
Grundfläche Bestand gem. § 19 Abs. 2 BauNVO lt. Gebäudefläche Katastervermessung	6.732 m^2			53,64 %
Grundfläche Neuplanung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	5.819 m^2			46,36 %
Private Grünfläche	1.161 m^2	1,90 %		
Verkehrsfläche	11.846 m^2	19,09 %		
Gesamt	**62.051 m^2**	**100 %**		

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- der Landesbauordnung (BauO NW),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV),
- der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),

- der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),
- der VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),
- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf,
- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,
- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)
- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
- dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW).

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

4.2 Überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des Bebauungsplanes betragen nicht mehr als 70.000 m² und es ist aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eingeschätzt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind;

- Der Bebauungsplan begründet kein UVP – pflichtiges Vorhaben. Hierzu ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles aufgrund von § 3 c Abs.1 Satz 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.8 in bebauten Bereichen durchzuführen, wenn die zulässige Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels die zulässige Geschossfläche den Wert von 1.200 m² übersteigt;

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

Die folgende Vorprüfung soll aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in den Anlagen zum UVPG und BauGB aufgeführten Kriterien darlegen, inwieweit das Planvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann,

und eine Beurteilungsgrundlage geben, ob für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung bzw. für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können.

4.3 Merkmale des Bebauungsplanes (Anl. 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. des § 14b Abs 3 UVPG setzt

Der Bebauungsplan setzt durch die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen einen Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, da er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen trifft, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit und zur Inanspruchnahme von Ressourcen, insbesondere Grund und Boden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 12.500 qm. In Anbetracht der generalisierenden Festsetzung der Grundflächenzahl in Bestandsgebieten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die sich an den kleinsten Grundstücken orientiert, lässt sich die zulässige Grundfläche nicht allein aus der festgesetzte Grundflächenzahl ermitteln. Zu berücksichtigen ist in vielen Fällen auch die Begrenzung der Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche. Der so ermittelte Wert entspricht einer im Plangebiet realisierbaren durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,25. Dabei wird die bebaubare Fläche um ca. 5.800 qm zulasten von Hausgärten im bisherigen Wohngebiet erhöht.

4.3.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Landes- und Regionalplanung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Troisdorf, hier im Ortsteil Sieglar. Er entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Planbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich - ASB dargestellt und erfüllt damit die Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohngebiet.

4.3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche – W ausgewiesen und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

4.3.2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet betrifft den Bebauungsplan S 180 Bl. 1. Die Umweltbelange sind im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan S 180 Bl. 2 zu bewerten.

4.3.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen

Zu klären ist, ob der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, eine besondere Bedeutung hat.
Das Plangebiet weist keine besonders zu berücksichtigenden Merkmale auf, noch sind durch die geplanten Vorhaben besondere umwelt- oder gesundheitsbezogene Belange, z.B. spezielle Emissionen oder Gefahren, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan dient auch nicht in erster Linie umwelt- oder gesundheitsbezogenen Zielen.

Der Planungsraum unterliegt den allgemeinen Grundbelastungen, die in einem Innenstadtbereich üblicherweise vorhanden sind; das sind hier großflächige Versiegelung, minimierter Lebensraum für Pflanzen- und Tiere, innerstädtische Luft- und Klimaverhältnisse sowie Lärmbelastungen aus dem Straßen- und Eisenbahnverkehr.

Gleichwohl ist die Innenverdichtung ein Beitrag zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und seinen Folgen.

Der Bebauungsplan löst keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Auswirkungen oder Probleme aus.

4.3.4 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Das Plangebiet liegt in keinem gemäß EU-Vorschriften oder nach nationalem Recht geschütztem Gebiet (EU-Vogelschutz, FFH, Schutzgebiete gemäß BNatSchG, s.u.).

4.4 Merkmale möglicher Umweltauswirkungen u. der voraussichtlich betroffenen Gebiete

4.4.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit und Grad der Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.4.1.1 Wasser

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Gewässer: Es ist kein Gewässer im Planungsgebiet vorhanden	Keine Betroffenheit
Grundwasser: Das Plangebiet ist bereits durch die Wohnbebauung geprägt und teilweise versiegelt.	Wasserhaushalt Die Planänderung hat keine zusätzliche

Die lokale Grundwasser - Neubildungsrate ist dadurch eingeschränkt. Das Plangebiet ist Bestandteil der Wasserschutzzone III B des Wassserwerkes Zündorf.	Auswirkung auf den Wasserhaushalt.

Boden

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Natürlichen Bodenfunktionen: Im Plangebiet ist der natürliche Boden durch die Nutzung als Wohnbaufläche, sowie als Verkehrsfläche verändert und teilweise versiegelt.	Mit der Planänderung wird eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet vorbereitet. Die zusätzlich zulässige Versiegelung von voraussichtlich **ca. 5.800 qm** in dem weitgehend anthropogen vorgeprägten Wohngebiet ist als unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten. Sie gilt als ausgleichbar im Rahmen des landschaftspflegerischen Ausgleichs.
Stoffliche Vorbelastungen: Aufgrund der vorhandenen Überbauung und Versiegelung gibt es keine Hinweise auf negativen Auswirkungen. a)Kampfmittel Die Flächen des Bebauungsplanes wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 07.11.2008 freigegeben. b) Altlasten Kein Hinweis auf Altlasten oder Altsstandorte im Altlastenkataster der Stadt Trosidorf.	Keine Veränderung durch die Planung und deren Umsetzung. Unter der Beachtung der Auflagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für Sondierbohrungen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

4.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**

Biotoptypen: Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Wohnsiedlungsbereich mit Hausgärten. Verkehrs- und private Erschließungsflächen sind dabei versiegelt. Die Flächen haben nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für die Biotopfunktion.	Der Bebauungsplan bereitet einen zusätzlichen zulässigen Eingriff durch dauerhafte Versiegelung und Überbauung im Umfang von 1064 qm vor. Dabei sind Hausgärten mit geringem mit mittlerem Gehölzbestand betroffen. Der Eingriff ist durch die Extensivierung einer Ackerfläche im Umfang von 572qm ausgleichbar.
Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet einige wenige ältere Einzelbäume.	Je nach Art der Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zum Verlust von Einzelbäumen kommen. Der Ausgleich ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu leisten.
Tiere Hausgärten haben im Allgemeinen eine bedeutsame Funktion als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel.	Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einer Reduzierung des Biotoptyps „Hausgarten“ auszugehen. Es ist dabei davon auszugehen, dass in den verbleibenden Hausgärten im Planungsgebiet und in den angrenzenden ähnlichen Strukturen ausreichend Raum für die vorhandenen Vogelpopulationen bleibt.
Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebietes wurden keine tierökologischen Erfassungen durchgeführt. Bei der vorhandenen Gebäudestruktur sind Überwinterungs oder sonstige Aufenthaltstätten von gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht auszuschließen.	Infolge des Bebauungsplanes sind keine Gebäudeabrisse zu erwarten und damit auch keine Eingriffe in Wohnstätten von geschützten Fledermäusen. Artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Planung ist nicht erkennbar.

4.4.1.3 Landschaft und Ortsbild

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Ortsbild Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und durch die Wohnbaunutzung vorgeprägt.	Die Höhe der geplanten Bebauung fügt sich in die vorhandene Struktur ein. Das Stadtbild wird nicht beeinträchtigt.

	Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Landschaftsbild Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsgebiet.	Das Landschaftsbild ist nicht betroffen.

4.4.1.4 Luft

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Luftqualität Zur Luftqualität liegen keine Daten vor. Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen.	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen.
Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub- (PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der Reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der wieder aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen.	Während der möglichen Bauzeiten ist mit Stäuben aus Bautätigkeiten zu rechnen. Entsprechende staubmindernde Maßnahmen (Abdeckungen oder Wasserbindung) können die mögliche Staubbelastung mindern.

4.4.1.5 Klima

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Der Standort ist klimatisch dem humid-maritimen Klima mit warmen Sommern und milden Wintern zuzuordnen. Kleinklimatisch ist der Standort dem Siedlungsklima zuzuordnen, das sich vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen durch reduzierte Luftfeuchtigkeit	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Klima infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen.

und erhöhte Temperaturmaxima auszeichnet. Durch die Gartenstrukturen ist dieser Effekt gemildert.	

4.4.1.6 Kultur- und Sachgüter

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Baudenkmäler Im Plangebiet ist kein Baudenkmal ausgewiesen.	Keine Betroffenheit.
Versorgungsanlagen und Leitungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die üblichen Anlagen der Versorgungsträger.	Die Versorgungsanlagen liegen weitgehend im öffentlichen Straßenraum. Dauerhafte nachteilige Auswirkungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen.

4.4.1.7 Mensch

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Straßenverkehrslärm Für die Stadt Troisdorf wurde durch das Land NRW eine Lärmkartierung gemäß der EU-Umgebungsrichtlinie durchgeführt. In der so genannten ersten Stufe der Lärmkartierung im Jahr 2007 wurden die Straßen mit mehr als 6 Mio Fahrzeugen pro Jahr erfasst und deren Lärmwirkung berechnet. Die L 332 wurde daher in der ersten Stufe nicht mit kartiert.	Es ist ein zusätzlicher privater Stich-Erschliessungsweg vorgesehen. Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr ist für das Gebiet als geringfügig anzusehen. Gebietsfremder Verkehr entsteht dadurch nicht.
Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur L 332n sind vereinzelt passive Schallschutzmaßnahmen im nördlichen und	Der Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten Maßnahmen zum passiven Schallschutz, die negative Auswirkungen

westlichen Plangebiet vorgesehen.	auf den Menschen zukünftig vermindern.
Bahnverkehrslärm Es wurde im Jahr 2007 gleichfalls eine Lärmkartierung für den Schienenverkehr durchgeführt. Das Plangebiet ist ebenfalls nicht durch den Bahnlärm der Schienenhauptwege betroffen. Hervorzuheben ist die westlich des Plangebietes verlaufende Kleinbahntrasse. Der Verkehr auf der Trasse findet ca. 2 mal täglich bei niedriger Geschwindigkeit statt.	Es ist auch zukünftig keine Belastung aus dem Schienenverkehr im Plangebiet zu erwarten.
Elektromagnetische Strahlung Keine bekannte Belastung mit elektromagnetischer Strahlung.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht von einer Belastung mit elektromagnetischer Strahlung auszugehen.
Erholung Das Bebauungsplangebiet enthält keine öffentlichen Grünflächen.	Keine Betroffenheit der Erholungseignung
Abfall Die Abfälle zur Beseitigung sind aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs (Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises) durch die Hauseigentümer zu sammeln und werden regelmäßig durch die Rhein – Sieg - Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und entsorgt.	Es ist keine nachteilige Auswirkung durch ungeordnete Abfallentsorgung zu erwarten.
Abwasser Das Gebiet der Bebauungspläne S 180 Blatt 1 und Blatt 2 sind im Zusammenhang an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.	Infolge der Umsetzung der Bebaungspläne wird die mittelfristige Anpassung des Kanalnetzes erforderlich. Da nicht davon auszugehen ist, dass alle Grundstückseigentümer unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu- und anbauen, ist keine nachteilige Auswirkung durch ungeordnete Abwasserentsorgung zu erwarten.
Unfallrisiko Ein über das normale Lebensrisiko hi-	Infolge der Aufstellung des Bebauungspla-

nausgehende Unfallrisiko ist heute nicht im Bebauungsplangebiet vorhanden.	nes ist ein besonderes oder erhöhtes Unfallrisiko auszuschließen.

4.4.1.8 Wechselwirkungen

Bestand **(Reichtum, Qualität Und Regenerationsfähigkeit)**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit)**
Durch die bestehende Überbauung und Versiegelung im Planungsgebiet sind die natürlichen Wechselwirkungen weitgehend nicht mehr vorhanden. Der Mensch mit seinen Ansprüchen an Wohnen, Wirtschaften und Arbeiten stellt heute den Hautwirkfaktor dar.	Die bereits heute stark veränderten natürlichen Verhältnisse werden in ihrem anthropogen geprägten Zustand mit der Durchführung des Bebauungsplanes langfristig unverändert bleiben.

4.4.2 Kumulativer grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter sind auszuschließen. Die Nationalgrenze liegt nicht mehr im Einflussbereich dieser Planung. Verkehrliche Wirkungen über das Plangebiet hinaus sind auch im Kontext mit der Realisierung des Babauungsplanes S 180,Blatt 1 nicht zu erwarten.

4.4.3 Risiken für die Umwelt

Mit der Verwirklichung der Angebotsplanung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

4.4.4 Umfang und räumliche Ausdehnung

Auswirkungen, die über den Standort hinausreichen, ergeben sich nicht durch die Verdichtung der Bebauung.

4.4.5 Bedeutung und Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung

Die Flächen sind seit mehreren Jahrzehnten Bestandteil des Ortsteils Sieglar. Eine besondere Bedeutung oder Sensibilität aufgrund der natürlichen Merkmale, des kulturellem Erbes weisen das Plangebiet und die Umgebung nicht auf.

4.4.6 Merkmale des Bebauungsplanes im Hinblick auf geschützte Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU -Vogelschutzgebiete	Nordwestliche des bebauten Ortsteiles Troisdorf Mitte liegen in rd. 3,5 km Entfernung das Vogelschutzgebiet DE-5108-401 und das FFH-Gebiet DE-5108-301 Wahner Heide. In rd. 1,5 km Entfernung in südöstlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet DE-5210-303 Sieg. Die Gebiete werden durch die geplanten Nutzungen auf dem Standort nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Nationalparks	Nicht betroffen.
Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale	Nicht betroffen.
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 19 Landschaftsgesetz NRW und sonstige geschützte Biotope	Nicht betroffen
Baumschutzsatzung der Stadt	Für den Verlust von Bäumen im Zuge von Bautätigkeiten ist ein Ausgleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu leisten. Voraussichtlich handelt es sich um den Ersatz für eine rd. 30 Jahre alte Platane.
Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B , Zündorf. .
Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen. Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub- (PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der Reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der wieder aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen. Zur Luftqualität liegen keine Daten vor. Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen der Gemeinschaftsvorschriften

	sind nicht bekannt.
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte	Das Planungsgebiet liegt im Köln-Bonner Ballungsrandgebiet. Das Plangebiet selber hat eine vergleichsweise geringe Bebauungs- und Bevölkerungsdichte.
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler.	Innerhalb des Gebietes besteht kein Baudenkmal.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Eigenart der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Bebauungsplan die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter nicht entsprechen und der angestrebten Stärkung der Wohnfunktion zuwiderlaufen. Geeignete Grundstücke, die den Standortansprüchen der ausgeschlossenen Nutzungen genügen würden, sind im Plangebiet ohnehin nicht vorhanden, sodass die Festsetzung in der Praxis keine Einschränkung darstellt und nur deklaratorischen Charakter hat.

Die Gebäudehöhen in den vorhandenen Straßen orientieren sich am Bestand, um eine einfügsame Bebauung in den Baulücken und bei baulichen Erweiterungen zu sichern. Dazu sind Trauf- und Firsthöhen in Abhängigkeit von der Dachform (Satteldach / Pultdach) festgesetzt. Für Pultdächer gilt die Hälfte der zulässigen Dachhöhe von Satteldächern, um auf der hohen Seite des Pultdaches den optischen Eindruck eines weiteren Geschosses zu vermeiden. Die festgesetzten Höhen gelten auch für Staffelgeschosse, deren Maßstäblichkeit als Ersatz für ein normales Dachgeschoss für Baulückenschließungen und bauliche Ergänzungen im Plangebiet als ungeeignet angesehen wird.

Die rückwärtige Baugrenze ist situationsbezogen differenziert festgesetzt, damit rückwärtige Anbauten in angemessener Tiefe möglich sind. In rückwärtig festgesetzten Anbauzonen gilt eine maximal zulässige Höhe von 3,50 m, die eine eingeschossige Lösung mit flach geneigtem Dach oder Flachdach zulässt und bei einseitigem Anbau noch vertretbar für den Nachbarn ist.

Im innen liegenden Neubaubereich des Blockes B sind die umliegenden zwei Vollgeschosse aufgenommen worden, allerdings mit einer reduzierten Traufhöhe von 5,20 m unterhalb der vollen Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von 9,0 m bei einem festgesetzten flach geneigten Sattel- oder Pultdach von 8° bis 30°. Im Zusammenwirken mit der geringen Baukörpertiefe ergeben sich hier vertretbare Außenmaße der hinzutretenden Gebäude, ohne die bauliche Nutzung unverhältnismäßig einzuschränken. Mit einem Innendrempelmaß von ca. 1,90 m sollen die Obergeschosse nahezu uneingeschränkt nutzbar bleiben, lediglich die Dachspitze entfällt als effektive Nutzfläche, um

den geringeren Abstand zur vorhandenen Bebauung in der Johannesstraße im Hinblick auf die optische Wirkung und die Besonnung im Winter zu berücksichtigen.

Durch eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden die mit der Nutzung des Innenbereiches verbundenen Störungen begrenzt. So ist nur eine Wohnung zulässig. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z. B. als Einliegerwohnung) ist ausnahmsweise zulässig, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass ein Familienangehöriger die Wohnung längerfristig nutzen will. Die positiven sozialen Auswirkungen, die mit dem Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach verbunden sind, rechtfertigen diese Sonderregelung.

Um bei Veränderungen und Neubauten unangemessen kleine Grundstücke, die im deutlichen Gegensatz zur vorhandenen baulichen Dichte stünden, zu vermeiden, ist die Mindestgrundstücksgröße der Wohnbaugrundstücke auf 250 qm festgesetzt. Eine Ausnahmereglung, die eine Unterschreitung dieser Größe für einzelne Grundstücke bis zu 10 % erlaubt, macht die Vorschrift so flexibel, dass in der Praxis nicht beabsichtigte Härten vermieden werden. Im Block B können rückwärtig aufgrund dieser Beschränkungen maximal 4 bis 5 neue Wohnbaugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entstehen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Bauweise entspricht der verwirklichten offenen Bauweise im Bestand, teilweise beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser unter Ausschluss von Hausgruppen. Soweit erkennbar bei Doppelhäusern keine rückwärtigen Anbauten zweigeschossig realisiert sind, wurde die rückwärtige Anbauzone auf ein Vollgeschoss beschränkt, um den nachbarlichen Interessen derer Rechnung zu tragen, die an einer Erweiterung nicht interessiert sind und bei einem zweigeschossigen Anbau von nachteilige Auswirkungen betroffen wären. Auf diese Weise ist ein Interessenausgleich gewährleistet der zumindest eingeschossig die Möglichkeit bietet, die seit Entstehen des Baugebietes auch in der Wohnfläche gestiegenen Wohnbedürfnisse zu erfüllen.

Im Neubaubereich des Blockes B ist die überbaubare Fläche mit größtmöglichem Abstand zu beiden Blockseiten positioniert, sodass sich eine relativ geringe Bautiefe ergibt, die durch entsprechend größere Grundstücksbreiten aber kompensiert wird. Zur Bebauung in der Johannesstraße verbleibt an der engsten Stelle zwischen vorhandener Bebauung und Neubebauung ein ausreichender Sozialabstand, in den die Hauptgartenseite fällt. Eine andere Ausrichtung der Gärten der Neubebauung als nach Nordwesten ist unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die festgesetzte Stellung der Hauptbauköper folgt weitgehend den Vorgaben des Bestandes oder ist aus Lage und Zuschnitt der überbaubaren Flächen entwickelt.

5.3. Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze sind im Bestand überwiegend im seitlichen Grenzabstand untergebracht. Dadurch wird der rückwärtige Gartenbereich von Störungen durch Zu- und Abgangsverkehr freigehalten und bildet eine Ruhezone. Um die Wohnqualität in den Blockinnenbereichen zu erhalten, sollen Garagen und Stellplätze nur in der Blockrandzone zulässig sein.

Dort, wo Garagen und Stellplätze an anderer Stelle schon vorhanden sind, setzt der Plan diese unter Berücksichtigung des Bestandes gesondert fest. Bei größeren Vorgartentiefen und nutzungsbedingtem besonderen Stellplatzbedarf (Mehrfamilienhäuser, gewerbliche Nutzung), sind Stellplätze vor der straßenseitigen Bauflucht festgesetzt. Darüber hinaus sind Stellplätze im Vorgarten ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über Eignung des Standortes und den geltend gemachten Bedarf im Ermessen zu entscheiden. Es soll mit der Ausnahmevorschrift insbesondere gewährleistet werden, dass noch eine Restfläche von optischem Gewicht für die bestimmungsgemäße Nutzung von Vorgärten verfügbar bleibt. Aus diesem Grund sind auch Carports und Garagen, die als bauliche Anlagen noch stärker Einfluss auf das Erscheinungsbild der Vorgartenzone nehmen, hier ganz ausgeschlossen.

5.4 Verkehr

5.4.1 Individualverkehr

Das Baugebiet weist eine funktionsfähige Erschließung auf mit Straßenbreiten zwischen 7,50 m bis 8,50 m als Trennprofil (Fahrbahn und durch Hochbord getrennter Gehweg). Der Hitzbroicher Weg hat mit der ehemaligen Kleinbahntrasse eine Breite von 14 m, die einen separater Radweg bzw. Geh-/Radweg mit alleeartiger Bepflanzung zulässt. Der Ausbau in dieser Form wurde erst vor kurzem abgeschlossen. Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den Ausbaumaßen.

Im Baublocke B werden voraussichtlich nur wenige Wohneinheiten entstehen (4 bis 5 Einfamilienhäuser), sodass das private Interesse an der Herstellung der Erschließung im Vordergrund steht. Um die Stadt von Unterhaltungskosten für kleine Stichwege, die von einem begrenzten Personenkreis ausschließlich privat genutzt werden, wegen des fehlenden öffentlichen Interesses zu entlasten, soll die vorgesehene ergänzende Bebauung im Baublock B privat durch einen 4 bis 5 m breiten befahrbaren Wohnweg erschlossen werden. Mit der Privaterschließung ist zugleich auch ausgeschlossen, dass öffentliche Beitragspflichten für anliegende Grundstücke Dritter entstehen. Aufgrund des Charakters einer privaten Hauszuwegung wird auf die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche verzichtet. Der ruhende Verkehr wird in Form von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Innerhalb der Zuwegung sind zusätzliche Besucherstellplätze möglich.

Auf die Befahrbarkeit mit dem Müllfahrzeug wurde verzichtet, da der Flächenbedarf für eine Wendeanlage im Verhältnis zu der erschlossenen Grundstücksfläche unverhältnismäßig hoch wäre. Seitlich am Wohnweg können Müllbehälter am Abfuhrtag bereitgestellt werden, sodass es nicht der Ausweisung einer gesonderten Fläche als Müllbehälterstandplatz bedarf.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In einem Entfernungsradius von 350 m um die geographische Mitte des Plangebietes in der Clarenstraße sind die Haltestellen Feuerwache und Leostraße der Buslinie 501 (Siegburg Bahnhof – Köln-Zündorf Stadtbahn) erreichbar, die auf kürzestem Wege den Bahnhof Troisdorf anfährt (Fahrzeit 8 min.). In einem Entfernungsradius von 550 m liegen Haltestellen aller in Troisdorf verkehrenden Buslinien mit Ausnahme der Linie 503, die nur die Stadtteile Troisdorf-Mitte und Spich bedient. Über diese Linien sind alle

Troisdorfer Stadtteile direkt erreichbar sowie die weiteren Ziele Köln (Flughafen), Bonn, St. Augustin und Lohmar.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die rückwärtige Erschließung des Baublockes B erfordert aufgrund ihrer Länge von über 50 m eine befahrbare Zuwegung. Wegen des überwiegend privaten Charakters erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Erschließungsfläche durch Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der ansonsten nicht erschlossenen bebaubaren Hinterliegergrundstücke und Versorgungsträger zu belasten ist.

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. An der Spicher Straße liegt eine Gehölzfläche, die rückwärtig vom Dreieck Leostraße, Hitzbroicher Weg begrenzt wird. Die Fläche ist ihrer Nutzung entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.

5.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von Hauptverkehrsstraßen tangiert, die passive Schallschutzvorkehrungen erfordern. Dies betrifft die Bebauung im Einwirkungsbereich der Spicher Straße sowie die geplante Landesstraße L 332n (Ortsumgehung Sieglar/Eschmar), die das Plangebiet nördlich unmittelbar begrenzt.

Die Bestandssituation mit der realisierten Ersatzstraße parallel zum Hitzbroicher Weg ist lediglich als Provisorium anzusehen und weist eine erheblich geringere Verkehrsmenge auf als die zukünftige L 332n. Als aktive Schallschutzmaßnahme besteht ein Lärmschutzwall. Der Planfeststellungsbeschluss vom 31.10.2008 gewährt für die Häuser Johannesstraße 1, 23-25, 37 und 39 sowie Leostraße 47 und 66 dem Grunde nach Anspruch auf Schallschutz durch den Straßenbaulastträger, bewertet nach den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Ergänzend sind nach der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Bereiche, die von einem maßgeblichen Außenpegel zwischen 56 dB (A) und 59 dB (A) betroffen sind, weitere passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt. Als Maßnahmen der erweiterten Lärmvorsorge sind diese Vorkehrungen von den Bauherren bei Neubau, baulicher Erweiterung oder Instandsetzungsarbeiten (z. B. Fenstererneuerung) auf eigene Kosten durchzuführen. Dasselbe gilt für die Kosten von Vorkehrungen bei Neubau- und Erweiterungsvorhaben, die nach dem Planfeststellungsbeschluss vom 31.10.08 für den Neubau der L 332n beantragt bzw. in der Genehmigungsfreistellung begonnen worden sind. Alle diese Schutzvorkehrungen sind bedingt festgesetzt für den Fall der Realisierung des Straßenbauvorhabens.

Im Lärmpegelbereich II erreichen i. d. R. Fenster, die die Wärmeschutzanforderungen erfüllen, die hier üblicherweise erforderliche Schallschutzklasse 2, sodass ein Mehraufwand nur für die Belüftungseinrichtung anfällt, die sich aber aus Energieeffizienzgründen ohnehin empfiehlt. Im Lärmpegelbereich III ist ein erhöhter Aufwand zur Erfüllung der Schallschutzanforderungen erforderlich.

5.8 Landschaftspflegerischer Ausgleich

Die Flächenermittlung hat eine Überschreitung der Schwelle von 20.000 qm anzurechnender Grundfläche ergeben, sodass die Eingriffsregelung nach Maßgabe des § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist. Die Eingriffsermittlung erfolgte nach der METHODE SPORBEK/LUDWIG 1991. Der Eingriff stellt sich wie folgt dar:

Eingriff			
Beeinträchtigter Biotoptyp	**qm**	**Biotop-wert**	**Eingriffswert**
Garten mit geringem bis mittlerem Baumbestand (HJ5)	1.557	7	10.899
Summe	1.557		10.899

Dem wird der Ausgleich, unter Einbeziehung verbleibender bzw. neu zu schaffender Hausgärten gegenübergestellt:

Ausgleich						
Geplanter Biotoptyp	**qm**	**gepl. Biotopwert**	**Vorh. Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Wertzuwachs**	**Ausgleichswert**
private Verkerhsfläche, versiegelt	324	0	Baufeld	0	0	0
Wohnbaufläche einschl. Nebenanlagen (1233m²*0,6)	740	0	Baufeld	0	0	0
Hausgarten (HJ 5) (1233m²*0,4)	493	7	Baufeld	0	7	3.452
Extensivgrünland (EB 11)	572	20	Acker (HA 0)	7	13	7.436
Summe	2.129					10.888

Dem Eingriff aufgrund der zusätzlich zulässigen Wohnbebauung rückwärtig im Block B und der dazugehörigen Erschließung wird daher folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

„Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 572 qm im Flurstück 53, der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 12.“ Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 1032 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. In demselben Flurstück sind bereits 128 qm zu schaffendes Extensivgrünland einem anderem Bebauungsplan zugeordnet. Die vorgesehene Maßnahme orientiert sich am Siegauenkonzept.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich angrenzende Trasse der L 332n ist zum besseren Verständnis nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

5.10 Ver- und Entsorgung

Die geplante Nachverdichtung der Bebauung ist bei der Erstellung des Generalentwässerungsplanes (GEP) noch nicht berücksichtigt worden. Daraus ergeben sich Restriktionen für die Wassermenge, die im Rahmen der Netzplanung nach GEP übernommen werden kann. In Anbetracht der Tatsache, dass alle Grundstücke und deren abgeteilte Nachfolgegrundstücke als vor dem 01.01.1996 an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen gelten, besteht keine Verpflichtung zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nach § 51a des Landeswassergesetzes. Im Interesse einer hier realisierbaren Innenentwicklung kommt diese Regelung einer effektiven Grundstücksnutzung entgegen und wird der Planung zugrunde gelegt. Die vollständige Entwässerung der zunächst absehbaren Ergänzungsbebauung im Block B rückwärtig Clarenstraße alleine ist nach GEP noch ohne weiteres möglich. Allerdings sind die Grenzen der bestehenden Kanalreserven dann erreicht, wenn zugleich auch alle übrigen Erweiterungsmöglichkeiten realisiert werden. Engpässe ergeben sich dann in Johannesstraße. Bei einer vollständigen Mobilisierung aller Baumöglichkeiten, die allenfalls mittelfristig zu erwarten ist, sind daher in einem entsprechenden Zeitraum dort hydraulische Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Soweit Regenwasser doch versickert werden soll, sind die geologischen Voraussetzungen zu prüfen und die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Köln-Zündorf zu beachten (hier insbesondere die Versickerung über die belebte Bodenzone).

Die Anschlüsse für Strom, Wasser Gas können, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, unmittelbar hergestellt werden.

5.11 Gestaltungsvorschriften

In den Bebauungsplan sind Vorschriften über die Dachform und Dachneigung aufgenommen, da diese Gestaltungsvorschriften in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen.

Als Dachform ist überwiegend das im Plangebiet vorherrschende Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung ist in den einzelnen Planbereichen dem Bestand entsprechend differenziert festgesetzt.

Ergänzend erfolgt zur Verwirklichung städtebaulicher Gestaltungsabsichten die Aufstellung einer isolierten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan, die insbesondere Dachaufbauten, Dachmaterialien und -farben regeln soll.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Das zur Neubebauung vorgesehenen Hinterliegergrundstück im Baublock B befindet sich noch

in einer Hand, sodass die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung problemlos begründet werden können.

7 Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zusätzlich erforderliche Zuwegungen sind als private Erschließungen vorgesehen, deren Kosten von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

Die Kosten für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Kanalnetz müssen in der eigenen mittelfristigen Finanzplanung des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR berücksichtigt werden.

Für die Grundstücke, denen eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle zugeordnet ist, stellt die Stadt Troisdorf die Flächen bereit und führt diese auf Kosten der Vorhabenträger gemäß Zuordnungsfestsetzung durch (Ersatzmaßnahme). Im Plangebiet ist davon nur die rückwärtige Bebauung im Baublock B betroffen.

Für die externen zugeordneten Ausgleichsmaßnahme *„Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 572 qm im Flurstück 53, der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 12“ entstehen folgende überschlägig ermittelte Kosten:*

Anlage und Pflege	**Umfang in m²**	**EP**	**Preis**
Ansaat mit Wiesenmischung, alternativ Heublumensaat	572	0,40 €	228,80 €
30 jahre Pflege, Ansatz Kulturlandschaftsprogramm, ohne Kapitalisierung. Extensive Wiesen- und Mähweidennutzung (KULAP -Paket 4152), Ausgleichsbetrag 300€/ha/Jahr	572	0,90 €	514,80 €
Grunderwerbskosten	572	5,40 €	3.088,80 €
Summe		6,70 €	**3.832,40 €**

Die Stadt Troisdorf erhebt zur Deckung ihres Aufwands Kostenbeiträge nach § 135a BauGB i. V. m. ihrer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Die vorstehenden Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf vorzufinanzieren oder können bis zur vollen Höhe als Vorausleistung der zu erhebenden Kostenerstattungsbeiträge erhoben werden.

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ……..

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planung 2
3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 3
4 Umweltbelange, Vorprüfung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 3
4.1 Einleitung 3
4.2 Überschlägige Prüfung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB 5
4.3 Merkmale des Bebauungsplanes (Anl. 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 6
4.3.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. des § 14b Abs 3 UVPG setzt6
4.3.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme 6
4.3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf 6
4.3.2.2 Bebauungspläne 6
4.3.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen .7
4.3.4 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften 7
4.4 Merkmale möglicher Umweltauswirkungen u. der voraussichtlich betroffenen Gebiete 7
4.4.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Umkehrbarkeit und Grad der Auswirkungen auf die Schutzgüter 7
4.4.1.1 Wasser 7
4.4.1.2 Pflanzen und Tiere 8
4.4.1.3 Landschaft und Ortsbild 9
4.4.1.4 Luft 10
4.4.1.5 Klima 10
4.4.1.6 Kultur- und Sachgüter 11
4.4.1.7 Mensch 11
4.4.1.8 Wechselwirkungen 13
4.4.2 Kumulativer grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen 13
4.4.3 Risiken für die Umwelt 13
4.4.4 Umfang und räumliche Ausdehnung 13
4.4.5 Bedeutung und Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung 13
4.4.6 Merkmale des Bebauungsplanes im Hinblick auf geschützte Gebiete 14
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 15
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 15
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen 16
5.3. Garagen und Stellplätze 16
5.4 Verkehr 17
5.4.1 Individualverkehr 17
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 17
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18
5.6 Grünflächen 18
5.7 Immissionsschutz 18
5.8 Landschaftspflegerischer Ausgleich 19
5.9 Ver- und Entsorgung 20
5.10 Gestaltungsvorschriften 20
6 Verwirklichungsmaßnahmen 20
7 Kosten und Finanzierung 21