Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 180, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Friedlandstraße, Eremitenstraße, Kolpingstraße, Leostraße, Frühlingstraße, Steinstraße, Hitzbroicher Weg

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes S 180, Blatt 2 liegt im Stadtteil Sieglar und erfasst in der Umgrenzung die südöstliche Straßenseite des Hitzbroicher Weges (gerade Hausnummern), die südwestliche Seite der Friedlandstraße (ungerade Hausnummern), die Pastor-Böhm-Straße 8 bis 20 sowie die Steinstraße 20a bis 42. Vollständig im Plangebiet liegen die Frühlingstraße, die Kolpingstraße und die Eremitenstraße sowie der Mittelabschnitt der Leostraße (Hausnummern 26a bis 56 und 19 bis 39). Zum Plangebiet gehört darüber hinaus der Alte Sieglarer Friedhof an der Pastor-Böhm-Straße, der Denkmaleigenschaft besitzt.

Bis auf wenige Baulücken wurde die Straßen begleitende Bebauung bis Anfang der 1960er Jahre abgeschlossen. Während im Bereich Leostraße / Steinstraße die ersten Häuer schon vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, handelt es sich im Übrigen um eine Nachkriegsbebauung. Die Art der baulichen Nutzung ist durch Wohngebäude geprägt. In der Leostraße und am Hitzbroicher Weg finden sich Schank- und Speisewirtschaften, an der Pastor-Böhm-Straße haben sich auch Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe angesiedelt. Im Gebiet werden vereinzelt freie Berufe ausgeübt. In der Steinstraße liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangeltungsbereiches das Busdepot der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft. Die Bebauung des Gebietes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, daneben sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Vorherrschend ist die offene Bauweise mit beidseitigem seitlichem Grenzabstand in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen. Der Bereich der ältesten Bebauung in der Leostraße ist durch die tradierte Form der halboffenen Bauweise mit einseitigem Grenzabstand gekennzeichnet. Dadurch erreicht der Straßenraum hier einen geschlosseneren Eindruck, den ein hoher Anteil von Hausgruppen auch in der Steinstraße und der Frühlingstraße vermittelt. Die in offener Bauweise für Hausgruppen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Länge von 50 m wird jedoch noch nicht überschritten. Die Höhenentwicklung der Bebauung bewegt sich zwischen einem und zwei Geschossen, es überwiegen die zweigeschossigen Gebäude. Vorherrschend sind steil geneigte, ausbaubare Dächer in Form des hergebrachten Satteldaches.

In relativ zentraler Wohnlage in Sieglar erreichen die Wohnbaugrundstücke im Plangebiet zum Teil beachtliche Größen von über 500 qm, teilweise 600 und 700 qm. Auffällig sind einige Grundstücke, die weit in die Baublöcke hineinreichen. Im Baublock A Hitzbroicher Weg, Leostraße, Frühlingstraße, Steinstraße erreichen diese Grundstücke eine Größe von bis zu 1.200 qm. Im Baublock B Frühlingstraße, Leostraße, Steinstraße erstreckt sich das 4.200 qm große Grundstück der ehemaligen Friedhofsgärtnerei in den zum Friedhof offenen Blockinnenbereich. Das Grundstück liegt seit einiger Zeit brach.

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 an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan S 95, Blatt 3 von 1985 an, nordwestlich der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan S 180, Blatt 1.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer des im Baublock B Frühlingstraße, Leostraße, Steinstraße liegenden 4.200 qm großen Grundstück der ehemaligen Friedhofsgärtnerei im Baublock B beabsichtigt das Gärtnereigrundstück aus dem landwirtschaftlichen Vermögen zu entlassen und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Da das Grundstück für eine standortgebundene Erweiterung des Friedhofes nicht benötigt wird, besteht hier ein innerörtliches Baulandpotenzial von nicht unerheblicher Größe, für das planerische Festlegungen getroffen werden müssen. Im Baublock A Hitzbroicher Weg, Leostraße, Frühlingstraße, Steinstraße besteht in Bezug auf das im Hinterland genehmigte einzelne Haus Leostraße 35 a Unklarheit über die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten einer weiteren Potenzialfläche für den Wohnungsbau.

Vor dem Hintergrund des mittel- bis längerfristig in der Region absehbaren weiteren Wohnbedarfs und der grundsätzlich umweltverträglicheren Innenentwicklung vorhandener Wohnstandorte gegenüber Siedlungserweiterungen im Außenbereich ist die Verkaufsabsicht des Eigentümers der ehemaligen Gärtnerei zum Anlass der Planung genommen worden, einen Bebauungsplan aufzustellen, der der Innenentwicklung dient. Aufgrund fehlender Vorgaben für die Innenblockbebauung besteht ein Planungserfordernis, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Nachbarbebauung hinsichtlich der

Art und des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohneinheiten) zu klären.

Im Planverfahren sollte außerdem ermittelt werden, ob bei den Eigentümern der größeren Grundstücke im Baublock A mittel- bis langfristig die Bereitschaft besteht, an einer städtebaulichen Innenentwicklung des Plangebietes ebenfalls mitzuwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht auch die Möglichkeit, die in älteren Bestandsgebieten häufiger auftretende Frage der Zulässigkeit rückwärtiger Anbauten und baulicher Ergänzungen 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 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan S 180, Blatt 1 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 2 dient der Verwirklichung dieses Ziels. Allerdings hat das Planverfahren auch gezeigt, das die Eigentümer der als mindergenutzt eingestuften Grundstücke überwiegend den Wohnwert ihrer größeren Grundstücksflächen besonders schätzen und nicht bereit sind, an einer Nachverdichtung der Bebauung mitzuwirken. Um die Planung im Konsens mit den Betroffenen weiterzuführen, reduzieren sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den Blockinnenbereichen daher auf das ehemaliger Gärtnereigrundstück im Block B und die im Block A von der Leostraße aus begonnene rückwärtige Bebauung, die sich Einzelerschließungen über die Vorderliegergrundstücke bedient. Jeder Eigentümer möchte es selbst in der Hand haben, ob und ggf. wann er diese Baumöglichkeit nutzt, sodass nur diese Art der Erschließung gemeinschaftlich von den Eigentümern mitgetragen wird. Darüber hinaus besteht lediglich die Möglichkeit, die klassischen Baulücken im Plangebiet zu schließen, und weitere bauliche Ergänzungen auf Grundstücksteilen, die direkt straßenseitig erschlossen sind, zu erleichtern. Dies gilt ebenso für die Erweiterung vorhandener Gebäude.

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. 15.400 qm (Be-

stand und Planung). Die Planung erfolgt im engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 180, Blatt 1, der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 12.600 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: Flächenbilanz Bebauungsplan S 180, Blatt 2:

Wohngebiet (Nettobauland)	61.402 m^2	75,44 %	**100 %**	
nicht überbaubare Flächen	31.963 m^2		27,06 %	
Überbaubare Flächen insgesamt	29.439 m^2		47,94 %	
Grundfläche Bestand + Planung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer durchschnittl. GRZ von 0,25	15.350 m^2		25,00 %	**100 %**
Grundfläche Bestand gem. § 19 Abs. 2 BauNVO lt. Gebäudefläche Katastervermessung	10.390 m^2			67,69 %
Grundfläche Neuplanung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	4.960 m^2			32,31 %
Öffentliche Grünfläche Friedhof	11.199 m^2	13,76 %		
Verkehrsfläche	8.789 m^2	10,80 %		
Gesamt	**81.390 m^2**	**100 %**		

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (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, in-

wieweit 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. 15.400 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. Die tatsächlich realisierbare Grundflächenzahl beträgt daher 0,25, von der als zu erwartender versiegelter Fläche auszugehen ist. Dabei wird die bebaubare Fläche um ca. 5.000 qm zulasten von Hausgärten im bisherigen Wohngebiet bzw. der ehemaligen Betriebsfläche der Friedhofsgärtnerei 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. 2. Die Umweltbelange sind im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan S 180 Bl. 1 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. Die lokale Grundwasser - Neubildungsrate ist dadurch eingeschränkt.	Wasserhaushalt Die Planänderung hat keine zusätzliche Auswirkung auf den Wasserhaushalt.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wasserschutzzone III B des Wassserwerkes Zündorf.	

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 Bebauung im Plangebiet vorbereitet. Die zusätzlich zulässige Versiegelung von **rd. 2000 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 Im Altlastenkataster ist unter der Nr. 5108/1248 der ehemalige Standort einer Tankstelle an der Pastor-Böhm-Str. 16 gekennzeichnet.	Keine Veränderung durch die Planung und deren Umsetzung. Unter der Beachtung der Auflagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für Sondierbohrungen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten Eine Nachprüfung von Bodenproben hat ergeben, dass der nicht dokumentierte Rückbau der Tankstelle ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Der Standort wird nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt.

4.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Bestand **(Reichtum, Qualität und Regenerations-**	**Betroffenheit der Schutzgüter und Erheblichkeit der Umweltauswirkungen** **(Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit**

fähigkeit)	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. Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet einige wenige ältere Einzelbäume.	Der Bebauungsplan bereitet einen zusätzlichen zulässigen Eingriff durch dauerhafte Versiegelung und Überbauung im Umfang von voraussichtlich **ca. 5.000 qm** vor. Dabei sind Hausgärten mit geringem mit mittlerem Gehölzbestand betroffen sowie Gebäude- und Betriebsflächen der ehem. Gärtnerei. Der Eingriff ist durch geeignete Festsetzungen (Zuordnung zum Ökokonto) auszugleichen. 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. 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 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. 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. 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.	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Luft infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen. 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	Es ist nicht von erheblichen dauerhaften Auswirkungen auf das Klima infolge der Bebauungsplanaufstellung auszugehen.

zuzuordnen, das sich vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen durch reduzierte Luftfeuchtigkeit 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 Der Alte Sieglarer Friedhof ist insgesamt in die Denkmalliste eingetragen, das Hochkreuz darüber hinaus als Einzeldenkmal. An der Ecke Pastor-Böhm-Straße / Steinstraße befindet außerhalb des Friedhofs ein Wegekreuz als weiteres eingetragenes Baudenkmal.	Die Neubebauung berücksichtigt die Denkmaleigenschaft des Friedhofs. Die Höhe der Bebauung ist verhältnismäßig gering (Traufhöhe 4,50 m, Firsthöhe 9,50 m), der Abstand beträgt mehr als 7 m. Die Bebauung ist traufständig zum Friedhof angeordnet. Gestalterische Festsetzungen in einer isolierten Gestaltungssatzung ergänzen die denkmalgerechte Einfügung der Neubebauung am Friedhof.
Versorgungsanlagen und Leitungen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die üblichen Anlagen der Versorgungsträger.	Versorgungsanlagen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan von Überbauung freigehalten. Dauerhafte nachteilige Auswirkungen sind 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	Es sind nur reine Anliegerstraßen geplant. Der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr ist für das Gebiet als geringfügig anzusehen. Neuer gebietsfremder Verkehr entsteht nicht.

die Straßen mit mehr als 6 Mio Fahrzeugen pro Jahr erfasst und deren Lärmwirkung berechnet. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen gehören nicht zu den kartierten Straßen.	
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 Der Friedhof hat neben seiner Bedeutung als Totenstätte auch eine Bedeutung als Wohnumfeldnahe Erholungsfläche.	Die Erholungseignung des Friedhofes ist nicht durch die Planung betroffen.
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 Bebauungspläne 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 hinausgehende Unfallrisiko ist heute nicht im Bebauungsplangebiet vorhanden.	Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein besonderes oder erhöhtes Unfallrisiko, z. B. durch Verkehrsunfälle, 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.	Die im Gebiet vorhandenen Baudenkmäler werden berücksichtigt.

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). In den mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) an der Pastor-Böhm-Straße sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 (Beherbergungsbetriebe), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig, da die Pastor-Böhm-Straße von ihrer städtebaulichen Prägung geeignet ist, zentrale Funktionen aufzunehmen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Bebauungsplan die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen, da diese Nutzung dem Gebietscharakter nicht entspricht und der angestrebten Stärkung der Wohnfunktion zuwiderlaufen würde. Geeignete Grundstücke, die den Standortansprüchen einer modernen Tankstelle genügen würden, gibt es im Plangebiet ohnehin nicht – auch nicht an der Pastor-Böhm-Straße. Gartenbaubetriebe sind mit Blick auf das vorhandene ehemalige Gärtnereigrundstück nicht ausgeschlossen, auch wenn die Wiederaufnahme dieser Nutzung nicht Ziel der Planung ist.

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 nicht für Staffelgeschosse, wenn diese mind. 1,30 m hinter die Außenwand zurücktreten. Dadurch soll erreicht werden, dass das Staffelgeschoss deutlich in den Hintergrund rückt und sich in seiner Dominanz einem normalen Dachgeschoss annähert.

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 rückwärtigen Neubaubereich des Blockes B (ehemaliges Gärtnereigrundstück) sind die umliegenden zwei Vollgeschosse aufgenommen worden, allerdings mit einer reduzierten Traufhöhe von 4,50 m, um dem verhältnismäßig geringen Abstand zum Friedhof und der Maßstäblichkeit der eingeschossige Bebauung in der Frühlingstraße, die auf großer Länge den Innenblock begrenzt, optisch Rechnung zu tragen. Zuzüglich einer angemessenen Dachhöhe von 5 m ergibt sich ein Gesamtmaß für die Gebäudehöhe von 9,50 m, das sich in den Kontext der umgebenden Bebauung und der Friedhofssituation gestalterisch unauffällig einfügt.

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 ausnahmsweise 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 Festsetzungen maximal 10 bis 11 neue Wohnbaugrundstücke etwa ähnlicher Grundstücksgröße 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.

Der Altbaubestand in der Leostraße ist teilweise durch eine tradierte halboffene Bauweise gekennzeichnet. Deshalb ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der halboffenen Bauweise entspricht und darüber hinaus wahlweise auch eine geschlossenen Bebauung ermöglicht, die bei Ersatz- und Erweiterungsbauvorhaben vielfach bevorzugt wird, weil sie bessere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und schlecht belichtete einseitige Grenzabstände vermeidet.

Im Neubaubereich des Blockes B sind die überbaubaren Flächen baukörperbezogen festgesetzt, um die Anordnung der Gebäude abschließend zu regeln. Dies ist geboten, um gegenüber dem Friedhof einen angemessenen räumlichen Abschluss zu schaffen und eine optimale Lage für die Erschließungsstraße zu finden. Beides ist nur bei der Festlegung auf ein Bebauungskonzept möglich. Die rückwärtige Bebauung hält parallel zur Friedhofsgrenze einen Abstand von mehr als 7 m ein. Zwischen den Gebäuden betragen die Abstände auf den Gartenseiten, die nach Südost und Südwest orientiert sind, ca. 12 bis 15 m.

Den Belangen der Denkmalpflege soll nicht nur mit einer reduzierten Traufhöhe, sondern auch mit der festgesetzten Traufständigkeit der Häuser auf der Friedhofsseite entsprochen werden. Ansonsten folgt die festgesetzte Stellung der Hauptbauköper weitge-

hend 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 9 m als Trennprofil (Fahrbahn und durch Hochbord getrennter Gehweg). Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den Ausbaumaßen. In der Leostraße wird der durchgehende Straßenquerschnitt von 9 m vor den Häusern Leostr. 40 bis 44 auf einer Länge von rd. 30 m um 2 m eingeengt. Da einer Straßenverbreiterung die vorhandene Altbausubstanz auf den Grundstücken entgegensteht, folgt die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie dem derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen. Die planungsrechtliche Sicherung des Baubestandes soll der längerfristigen Erhaltung der historischen Bausubstanz dienen. Diese macht die Siedlungsentwicklung ablesbar hat daher auch städtebauliche Bedeutung.

Im Baublockes B auf dem ehemaligen Gärtnereigrundstück werden rückwärtig voraussichtlich 11 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über einen 5 m breiten befahrbaren Wohnweg als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Rückstoßwendeanlage am Ende, die von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Die Länge der Erschließung (ca. 80 m) und die Anzahl der erschlossenen Häuser rechtfertigen hier die Befahrbarkeit durch das Müllfahrzeug. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt den Begegnungsfall Pkw / Pkw und Pkw/ Lieferwagen sowie die Anordnung von Parkständen für Besucher. Die Erschließungsanlage ist ihrem Charakter entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen, allerdings als Privatstraße, da das private Interesse an Erschließung hier gegenüber dem öffentlichen Interesse überwiegt. Die Herstellung der Straße einschließlich Beleuchtung

sowie die Unterhaltung sind deshalb dem Eigentümer bzw. der späteren Eigentümergemeinschaft vorbehalten.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In einem Entfernungsradius von 200 m um die geographische Mitte des Plangebietes zwischen Kolpingstraße und Leostraße ist die Haltestelle Leostraße der Buslinie 501 (Siegburg Bahnhof – Köln-Zündorf Stadtbahn) an der Pastor-Böhm-Straße erreichbar. Diese Linie fährt auf kürzestem Wege den Bahnhof Troisdorf an (Fahrzeit 8 min.). In einem Entfernungsradius von 450 m liegen Haltestellen aller in Troisdorf verkehrenden Buslinie 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 Grünflächen

Der Alte Sieglarer Friedhof ist als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Der Friedhof wird noch in begrenztem Umfang für Bestattungen genutzt und ist in seiner Funktion zu sichern. Darüber hinaus hat der Friedhof auch kulturgeschichtliche Bedeutung und ist eingetragenes Baudenkmal.

Für die vorhandene Leichenhalle besteht Erweiterungsbedarf im Sinne einer Friedhofshalle, die auch Trauerfeiern in einem nach außen abgeschlossenen Raum ermöglicht. Damit soll ein angemessener Wetter- und Schallschutz geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bedarf in der Grünfläche eine überbaubare Fläche fest mit einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 250 qm einschließlich Erweiterung. Die Erweiterung allein beträgt ca. 120 qm.

5.7 Immissionsschutz

Die Pastor-Böhm-Straße ist hat im Verkehrsnetz die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Sie nimmt die Verkehre der Landesstraße L 332 auf. Die Verkehrsstärke führt zu einer erheblichen Belastung der straßenbegleitenden Bebauung durch Verkehrslärm. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die nach den heutigen Verkehrsmengen dimensioniert sind. Durch die geplante Ortsumgehung Sieglar/Eschmar der L 332 n ergibt eine deutlich niedrige Prognosebelastung, sodass vom Bestand auszugehen ist. Ausnahmen zur Reduzierung des erforderlichen Schallschutzes sind für den Fall der Realisierung der L 332n vorgesehen.

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. Für die Schallschutzvorkehrungen haben die Bauherren bei Neubauten oder bei Instandhaltungsmaßnahmen Sorge zu tragen, z. B. bei der Erneuerung von Fenstern.

Aktive Schallschutzmaßnahmen lassen sich nicht durchführen, da es sich um einen innerörtlichen Straßenzug handelt.

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**	**Eingriffs-wert**
Gartenbaufläche (HA 0)	2.360	7	16.520
Gewächshäuser und Nebengebäude	776	0	0
Summe	3.136		16.520

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

Ausgleich						
Geplanter Biotoptyp	**qm**	**gepl. Biotop-wert**	**Vorh. Biotop-typ**	**Biotop-wert**	**Wert-zu-wachs**	**Ausgleichs wert**
private Verkehrsfläche, versiegelt	405	0	Baufeld	0	0	0
Wohnbaufläche einschl. Nebenanlagen (1233m²*0,6)	1.639	0	Baufeld	0	0	0
Hausgarten (HJ 5) (1233m²*0,4)	1.092	7	Baufeld	0	7	7.647
Extensivgrünland (EB 11)	332	20	Acker (HA 0)	7	13	4.316
Summe	3.468					11.963
					Defizit:	4.557

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

„Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 332 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 700qm zu schaffendes Extensivgrünland zwei anderen Bebauungsplänen zugeordnet. Die vorgesehene Maßnahme orientiert sich am Siegauenkonzept.

Das auch bei Umsetzung der o.g. Maßnahme vorhandene ökologische Defizit von 4557 Wertpunkten, wird im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggervberband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) ausgeglichen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Der Alte Sieglarer Friedhof ist in seiner Gesamtheit als eingetragenes Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, um die Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege verständlich zu machen und auch beim Vollzug des Planes sicherzustellen.

Auf dem Grundstück Pastor-Böhm-Straße 16 ist bis Anfang der 90er Jahre eine Tankstelle betrieben worden. Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird dieser Altstandort unter der Nr. 5108/1248 geführt. Über den Rückbau liegt dem Rhein-Sieg-Kreis keine Dokumentation vor. Der Entsorgungspflichtige ist bekannt. Auf dessen Kosten wurde eine Nachuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die Fläche unauffällig ist und nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster geführt wird.

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 insbesondere auf dem ehemaligen Gelände der Freidhofsgärtnerei entgegen und wird der Planung zugrunde gelegt. Die vollständige Entwässerung dieser Fläche 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 der Pastor-Böhm-Straße sowie im Einmündungsbereich der Larstraße / Pastor-Böhm-Straße. 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. Für das ehemalige Gärtnereigrundstück gibt es konkrete Absichten, rückwärtig eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln. Daher sind dort auch Walmdächer zulässig, die den städtebaulichen Gestaltungsabsichten eines einfügsamen Abschlusses der Bebauung am Friedhof entgegen kommen.

Ergänzend erfolgt zur Verwirklichung städtebaulicher Gestaltungsabsichten die Aufstellung einer isolierten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan, die insbesondere Dachaufbauten, Dachmaterialien und -farben regeln soll.
Diese örtlichen Bauvorschriften sollen über die städtebaulichen Gestaltungsabsichten hinaus auch denkmalpflegerischen Belangen im Neubaubereich des Blockes B neben dem alten Sieglarer Friedhof dienen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Das zur Neubebauung vorgesehenen ehemalige Gärtnergrundstück kann vom Eigentümer insgesamt oder in Teilabschnitten einer neuen Nutzung gemäß Bebauungsplan zugeführt werden.

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 Erschließung des ehemaligen Gärtnereigeländes erfolgt ebenfalls als Privatstraße.

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 Bebauung des ehemaligen Gärtnereigeländes im Baublock B betroffen.

a) Externe Ausgleichsmaßnahme
Für die externe Ausgleichsmaßnahme *"Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland im Umfang von 332 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 12, Flurstück 53"* (das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 1032 qm und befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf) entstehen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Anlage und Pflege	Umfang in m²	EP	Preis
Ansaat mit Wiesenmischung, alternativ Heublumensaat	332	0,40 €	132,80 €
30 Jahre Pflege, Ansatz Kulturlandschaftsprogramm, ohne Kapitalisierung. Extensive Wiesen- und Mähweidennutzung (KULAP -Paket 4152), Ausgleichsbetrag 300€/ha/Jahr	332	0,90 €	298,80 €
Grunderwerbskosten	332	5,40 €	1.792,80 €
Summe		6,70 €	**2.224,40 €**

b) Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos
Das auch bei Umsetzung der o. g. Maßnahme vorhandene ökologische Defizit von 4557 Wertpunkten, wird im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggervbberband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) ausgeglichen.
Da die Kosten für die geplanten Maßnahmen noch nicht feststehen, werden für die Schätzung der Kompensationskosten, diejenigen Werte zugrunde gelegt, die eine entsprechende Aufforstungsmaßnahme im Siegmündungsgebiet kosten würde, bzw. gekostet hat. Bei einer ökologischen Wertsteigerung von Acker (7 Punkte) zu Hartholzauenwald (17 Punkte) wären 456qm Ausgleichsfläche erforderlich. Die Kosten für den Grunderwerb, die Aufforstung und eine 5jährige Anwuchspflege würden somit (3,40 € x 456qm) **1550 €** betragen.

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 17
5.4 Verkehr 17
5.4.1 Individualverkehr 17
5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr 18
5.5 Grünflächen 18
5.7 Immissionsschutz 18
5.8 Landschaftspflegerischer Ausgleich 19
5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen 20
5.10 Ver- und Entsorgung 20
5.11 Gestaltungsvorschriften 21
6 Verwirklichungsmaßnahmen 21
7 Kosten und Finanzierung 21