B e g r ü n d u n g

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

zur Satzung des

Bebauungsplans T 98 - 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Poststraße, Am Bahndamm, Sieglarer Straße, Paul-Müller-Straße,

(Städtebauliche Neuordnung Bahnhofsbereich, Verbesserung der Erschließung)

1 Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt von Troisdorf und erstreckt sich von der Sieglarer Straße bis zu den Stadtwerken. Die Innenstadt Troisdorf ist fußläufig erreichbar, im Norden grenzt das Rathaus an.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den westlichen Straßenrand der Sieglarer Straße, den südlichen Straßenrand der Paul-Müller-Straße sowie im Süden durch die Flächen des Rückstaubeckens inklusive den benötigten Zuwegungen und durch den südlichen Rand der Poststraße. Im Osten grenzen die Stadtwerke das Plangebiet ein. Der exakte Grenzverlauf ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Baustruktur und Nutzung, Freiraum und Verkehr

Große Teile des Plangebietes sind bebaut bzw. wurden baulich genutzt. Der nördliche Bereich des Plangebietes (Block zwischen Paul-Müller-Straße und Ohmstraße) ist durch Wohnnutzung geprägt. Entlang des Stationsweges und zum Teil der Poststraße befinden sich ehemalige Betriebsgrundstücke, die inzwischen aufgegeben und zum Teil schon baureif gemacht wurden. Ein Teil der Fläche wurde in das Grundstück der Stadtwerke einbezogen, ein Bürogebäude und ein Lager- und Werkstattgebäude werden zurzeit erweitert.

Im Baublock zwischen der Sieglarer Straße, Ohmstraße und der Straße ‚Am Bahndamm' wurden ehemalige Betriebsgebäude am Stationsweg und Wohngebäude an der Ohmstraße bereits abgerissen. Entlang der Sieglarer Straße befinden sich noch die Wohngebäude Sieglarer Straße 15, 17 und 19, an der Straße am Bahndamm die Wohngebäude Am Bahndamm 1a und 1.

Große zusammenhängende Freiräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nur im Blockinnenraum zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße befindet sich eine größere Grünfläche mit integriertem Spielplatz.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche südlich der Poststraße gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Hier wird ein Parkhaus entstehen. Die rechtlichen Grundlagen hierfür wurden mit dem Verfahren T 98, 2. Änderung und Erweiterung geschaffen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an ein gewerblich geprägtes Gebiet, im Norden schließt sich das Rathaus im Übergang zum ehemaligen DN - Verwaltungsgebäude und einem Industrie- und Gewerbegebiet an. Im Osten ist das Plangebiet überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden umgeben, in deren weiteren Verlauf sich der Bahnhof und die Innenstadt mit der Fußgängerzone anschließt.

Die Poststraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von derzeit ca. 8.000 KFZ ist innerhalb des Bebauungsplanes zweispurig und mit Längsparken sowie Gehweg auf beiden Seiten versehen. Der Stationsweg mit einem DTV von derzeit ca. 8.500 KFZ hat im westlichen Bereich Längsparkplätze und beidseitig Gehwege. Fahrradfahrer müssen in diesen Bereichen die Straße benutzen. Die Sieglarer Straße mit einem DTV von derzeit ca. 7.400 KFZ weist ein ähnliches Verkehrsaufkommen auf. Auf der Ostseite der Straße befinden sich Längsparkplätze und ein Gehweg.

Das Plangebiet ist Lärmemissionen durch Schienenverkehr, Gewerbe und Straßenverkehr ausgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Im Bereich des Stationsweges und der Poststraße liegen die Abwasserkanäle DN 2000 und DN 500 sowie Fernmeldekabel, Glasfaser-Datenkabel, Gasleitungen, etc. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet folgende Hauptversorgungsleitungen:

- 110 kv-Leitung unterhalb des Stationsweges (die genaue Lage ist der Planzeichnung im M 1:500 zu entnehmen),
- Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 3/1 der E.ON Ruhrgas AG / Thyssengas GmbH.

Ehemals führte die Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 3/1 der E.ON Ruhrgas AG/Thyssengas GmbH unterhalb der Sieglarer Straße, Ohmstraße, Stationsweg und Poststraße zum Reglerhaus. Diese Leitung wurde verlegt und ist zum größten Teil nicht mehr in Betrieb. Im Plangebiet verläuft sie nur noch in einem kurzen Stich im südlichen Bereich der Sieglarer Straße und führt zu der als Fläche für Versorgungsanlagen „Gas“ ausgewiesenen Anlage. Daher muss die Leitung im restlichen Plangebiet bei der Planung nicht weiter beachtet werden. Im Zuge der Verlegung der Gasleitung wurden zwei Gasversorgungseinrichtungen notwendig, die sich nun im Plangebiet, südlich der Straße ‚Am Bahndamm’ befinden. Diese werden im Verfahren planungsrechtlich gesichert.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2004) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die Poststraße (B 8) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. In Richtung Spich wird diese Straße als Bedarfsplanung ohne räumliche Festlegung entlang der Bahntrasse verlängert. Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen laut Erläuterungskarte im generalisierten Wasserschutzgebiet.

Die Bebauungsplanänderung entspricht diesen Vorgaben. Freiraum - Flächen außerhalb des ASB werden nicht in Anspruch genommen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Block zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße Wohnbauflächen, für den südlich der Ohmstraße befindlichen Block gemischte Bauflächen dar. Östlich des Stationsweges bis zu den Stadtwerken schließt sich ebenfalls eine gemischte Baufläche an. Für die Stadtwerke selbst stellt der Flächennutzungsplan eine Ver- und Entsorgungsfläche mit Versorgungsanlagen für Gas.

Alle im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Dies trifft ebenfalls auf die so genannte Südwesttangente (Verlängerung der Poststraße in Richtung Spich entlang der Bahntrasse) zu.

Troisdorf ist als Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Zwar sind die Stadtwerke und ein kleiner Teil des Blocks zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße im Flächennutzungsplan abweichend dargestellt. Die Bereiche sind jedoch nur von geringer Größe (Block zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße) oder derzeit schon im rechtsgültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt (Stadtwerke). Trotz dieser Abweichung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. T 98 aus dem Jahr 1980, der im Jahr 2002 in Teilbereichen durch eine 1. Änderung und im Jahre 2008 wiederum in Teilbereichen durch eine 2. Änderung geändert wurde.

2.3.1 Bebauungsplan Nr. T 98 (1980) mit 1. Änderung (2002)

Der rechtsgültige Bebauungsplan T 98 mit 1. Änderung aus dem Jahr 2002 trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen:

- **Block zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße:** besonderes Wohngebiet (WB, II-III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,0, geschlossene Bauweise, Satteldach). Die Grundstücksfläche im Blockinneren ist als nicht überbaubar festgesetzt.

- **Block südlich der Ohmstraße:** Mischgebiet (MI, II-III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,0, geschlossene Bauweise, Satteldach mit einer Neigung von 45°-50°). Im Innenbereich ist maximal eine eingeschossige zu bebauende Zone angegliedert (besondere Bauweise).

- **Bereich zwischen Stationsweg, Paul-Müller-, Emil-Müller- und Poststraße:** Mischgebiet (MI, II-III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,0, geschlossene Bauweise, Satteldach) mit einer rückseitigen Bebauung von einem bis zu zwei Geschossen in besonderer Bauweise im Bereich der Paul-Müller Straße. Für den Bereich der Stadtwerke und des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes Ecke Stationsweg/Paul-Müller-Straße ist ein Mischgebiet (MI, GRZ = 0,6, GFZ = 1,2 in geschlossener bzw. abweichender Bauweise) festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Bundesbahntrasse wird schon im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 die sog. „Südwesttangente“ als großzügig angelegte Umgehungsstraße festgesetzt. Dafür werden die Gebäude an der Straße „Am Bahndamm“ überplant.

2.3.2 2. Änderung und Erweiterung (2008)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes T 98 grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet der 3. Änderung an und umfasst den Bereich zwischen Poststraße und Bahnstrecke. Beim Aufstellungsbeschluss, der frühzeitige Beteiligung sowie der ersten Offenlage umfasste der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung noch die Bereiche bis zur Paul-Müller-Straße und Sieglarer Straße.

Im November 2007 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss nach Behandlung der Anregungen bzw. Stellungnahmen aus der ersten Offenlage, den Geltungsbereich der zweiten Änderung auf den Bereich zwischen Poststraße und Bahn zu beschränken und erneut offenzulegen. Maßgeblich war hierfür auch, dass die Verkehrsführung nochmals geprüft und optimiert werden sollte.

Die verbleibenden Flächen sollen nunmehr nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses am 11.12.2009 als 3. Änderung des Bebauungsplanes T 98 behandelt werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Troisdorf verfolgt seit langen Jahren die Aufwertung des Bereiches zwischen Bahnhof, Rathaus und nordwestlicher Innenstadt. Schon die 1. Änderung hatte zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des ehem. KT – Grundstücks im Eckbereich Poststraße/Stationsweg zu schaffen. Mit der 2. Änderung wurde anschließend das Ziel verfolgt, den Bahnhofsbereich und die zwischen Poststraße und Bahn liegende Stellplatzfläche aufzuwerten.

Durch die Rahmenplanung der Prof. Ulrich Coersmeier GmbH wurden 2006 die Planungsziele für den Bereich vom Bahnhof bis zum Rathaus und weiterführend entlang der Mülheimer Straße konkretisiert. Es wird eine Umstrukturierung und Aufwertung durch die Entwicklungen entlang der Mülheimer Straße und dem Gelände der ehemaligen Dynamit Nobel angestrebt, die u. a. nun mit der 3. Änderung des Bebauungsplan T 98 gesichert werden soll.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung soll der Bereich um das Rathaus, der bisher von der Innenstadt durch den Stationsweg getrennt war, durch eine Verlagerung des Verkehrs über eine Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße entlastet werden. Dieser Straßendurchbruch, der schon in dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1980 festgesetzt war, führt den Hauptverkehr von der Poststraße zur Sieglarar Straße und entlastet damit den Stationsweg und die Kölner Straße im Rathausbereich.

Die Ziele der Planungen im Einzelnen:

- Anpassung der Straßenführung entsprechend den o. a. Entwicklungszielen unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsentwicklung für den Innenstadtbereich, daraus folgend eine Beruhigung des Stationsweges und des Rathausvorplatzes,

- Ergänzung der Blockränder an den neu entstehenden Straßenräumen,

- Neuentwicklung der brach liegenden bzw. minder genutzten Gebiete,

- Stärkung der „Fahrradfreundlichen Stadt Troisdorf".

3.2 Anlass der Planänderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplan T 98 soll die städtebauliche Neuordnung in dem genannten Bereich und eine verkehrliche Verbesserung von Stationsweg, Poststraße und Ohmstraße eingeleitet werden und die Planungen aus dem zweiten Änderungsverfahren ergänzt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan T 98 ist zur Umsetzung der o.g. kommunalen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

4 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Inhalte und Ziele der Planung und die Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang können den Kapitel 3 und 5 entnommen werden.

Flächenbilanz Bebauungsplan

Geltungsbereich	43.630 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.072 m²	18,5 %
Mischgebiet (MI)	22.137 m²	50,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen	112 m²	0,3 %
Bahnanlagen	776 m²	1,8 %
Straßenverkehrsflächen	12.533 m²	28,7 %

Abweichung: 0 m² (0,0 %)

(Stand 04.03.2009)

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Die wichtigsten einschlägigen Fachgesetze und -vorschriften sind im Folgenden aufgelistet:

- Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) Bund,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bund,
- Baugesetzbuch (BauGB) Bund,
  u. a.: § 1 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1a - Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 4c - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen,
- Landschaftsgesetz (LG) NW,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bund,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV) Bund,
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW,
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Bund,
- Landeswassergesetz (LWG) NW,
- Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes (03.05. 2005), Wasserschutzzonen-Verordnungen,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bund,
- Europäische Richtlinie zur Gesamtenergie-Effizienz von Gebäuden,
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG) Bund,
- Energieeinsparverordnung (EnEV) Bund,
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,

- 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ (Bund),
- 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (Bund),
- TA-Lärm,
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW

In den jeweiligen Unterkapiteln werden die maßgeblichen Gesetze und Vorschriften nochmals genannt.

Die folgenden Fachpläne wurden bezüglich ihrer Ziele für das Plangebiet geprüft:

- Landschaftsplan
  Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

- Flächennutzungsplan
  vgl. Kapitel 2.2 der Begründung.

- FFH- und Vogelschutzgebiete
  Das FFH-Gebiet DE-5108-301 „Wahner Heide“ und das Vogelschutzgebiet DE-5108-401 „Wahner Heide“, die in diesem Bereich in den gleichen Grenzen auch Naturschutzgebiete sind, liegen in einem Abstand von mindestens 1.500 m nördlich und nordöstlich vom Plangebiet. Der Mindestabstand zum FFH-Gebiet DE-5109-302 „Agger“ beträgt ca. 2.000 m.

4.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109 ff, DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm, Freizeitlärmerlass, 18. BImSchV, BImSchG, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand:

Auf die Fläche wirken die umgebenden Lärmquellen ein:

- Lärm durch die vielbefahrene Eisenbahnstrecke Köln – Frankfurt (Güter- und Personenverkehr, u.a. ICE-Strecke),
- Verkehrslärm von Poststraße (B8), Stationsweg, Sieglarer Straße (L323), Ohmstraße und der Straße Am Bahndamm
- Lärm durch die vorhandene Gewerbenutzung (insbesondere durch die angrenzenden Gebiete westlich und nördlich).

Es wurde eine Schallimmissionstechnische Untersuchung (Dipl.-Ing. H. Grasy, August 2007) zu den Lärmemissionen und –immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbe durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zum Bestand werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben:

„Schienenverkehr - Freifeldberechnung

Trotz der entlang der Schienentrasse bestehenden aktiven Lärmschutzeinrichtungen ergeben sich im Plangebiet im Tagzeitraum Beurteilungspegel zwischen 68 dB(A) und 55 dB(A). Damit ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen 62 dB(A) und 53 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte mit teilweise mehr als 6 dB(A) deutlich überschritten.

Straßenverkehr - Analyse (Status quo) - Freifeldberechnung

Legt man das bestehende Verkehrsaufkommen sowie das bisherige Verkehrskonzept zugrunde, ergeben sich entlang der Poststraße als am stärksten beeinträchtigten Bereich Beurteilungspegel im Tagzeitraum von bis zu 69 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 59 dB(A). Damit ergeben sich in den Gebieten entlang der Poststraße Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete tags 3 dB(A) und nachts bis zur 4 dB(A).“

Gefahrenschutz

Ziele des Umweltschutzes: gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB); BImSchG

Wegen bekannter Altlasten im Plangebiet wurde ein zusammenfassendes Gutachten zum Thema erstellt (Dr. Markwort, Gerling Gruppe, 2007), das auf historischer Recherche und durchgeführten Untersuchungen basiert:

In dem untersuchten Areal liegen mehrere Altlastverdachtsflächen, auf denen bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden und entsprechende Erkenntnisse vorliegen:

- Altstandort 5108/108 (ehemaliges städtisches Gaswerk, teilweise saniert, im Ostteil befinden sich laut Gutachten Dr. Tillmanns & Partner von 1991 noch Restbelastungen),

- Altstandort 5108/1189 (lt. Schreiben vom Rhein-Sieg-Kreis vom 28.02.2007 braucht dieser Altstandort im B-Plan-Verfahren nicht weiter berücksichtigt werden, siehe auch Gutachten der Baugrundlabor Batke GmbH vom 17.06.1999),

- Altstandort 5108/1254 (Gutachten der Baugrundlabor Batke GmbH vom 17.06.1999 sowie ergänzende Untersuchungen durch die GBU vom 12.07.2007)

Zusätzlich untersucht wurden die folgenden Standorte:

- Altstandort 5108/1163 (Eckgrundstück zwischen Paul-Müller-Straße und Stationsweg),

- Altablagerung 5108/1279 (Wohnblock 1 und Teile des Wohnblocks 2 an der Ohmstraße).

Die Ergebnisse sind den Gutachten zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die heutigen Nutzungen durch die Belastungen nicht eingeschränkt sind. Erfolgen je-

doch Eingriffe in den Boden (Baugruben o.ä.), sind die Einschränkungen und die Hinweise aus den Gutachten zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist sichergestellt bzw. wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen hergestellt.

Abfälle sind in den privaten Haushalten nach Maßgabe der Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises getrennt zu halten und den für den jeweiligen Abfall zugelassenen Abfallbehältern und Sammelsystemen zuzuführen. Diese werden regelmäßig durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und verwertet bzw. entsorgt.

Die versiegelten Verkehrsflächen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Müllekoven entsorgt. Dies betrifft auch die häuslichen Abwässer.

Wohnen

Das Plangebiet ist ein klassisches Mischgebiet. Das Wohnen konzentriert sich auf die Bereiche zwischen Sieglarer Straße im Westen, Stationsweg im Osten, Paul-Müller-Straße im Norden und der Straße „Am Bahndamm“ im Süden. Der Wohnblock 1 (s. Plan 1) zwischen Paul-Müller-Straße und Ohmstraße hat rund 108 Wohnungen, der Block 2 (s. Plan 1) zwischen Ohmstraße und „Am Bahndamm“ hat ca. 44 Wohnungen. Legt man drei Personen je Wohnung zu Grunde leben ca. 450 Menschen im Bebauungsplangebiet. Die deutlich höhere Lebensqualität bietet der Wohnblock 1. Die Innenhoffläche ist gegenüber den umgebenen Lärmquellen gut abgeschirmt und bietet den Bewohnern eine ansprechende Umgebung für Freiluftaktivitäten (Kinderspielplatz, Grillen etc.).

Der Wohnblock 2 (MI 1) zwischen der Ohmstraße und der Straße „Am Bahndamm“ wurde zu Großteilen (ehemalige Hallen und Wohngebäude) bereits abgerissen. Derzeit befinden sich in diesem Block noch die Wohngebäude Sieglarer Straße 15, 17 und 19 sowie die Wohngebäude „Am Bahndamm“ 1a und 1. Zurzeit wohnen 57 Personen dort (Stand 27.02.2009).

Erholung

Das Gebiet weist keinerlei Naherholungseignung bzw. -funktion auf, entsprechende Strukturen (Wald, Park, Offenlandbereiche etc.) fehlen vollständig.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, Landschaftsgesetz NRW

Pflanzen

Geschützte oder gefährdete Arten wurden bei der Begehung im August 2007 nicht festgestellt.

Im Untersuchungsraum kommen folgende Biotoptypen vor (s. Plan 1):

BF Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit standortfremden und standortgerechten Gehölzen mit mittlerem Baumholz

HM52 Öffentliche Grünflächen

Hiermit sind die Baumbeete und Grünflächen entlang der Straßen Poststraße, Sieglarer Straße und Paul-Müller-Straße bezeichnet worden. Es sind Grünflächen geringer Ausdehnung, die meist Bäume tragen. Die Flächen dienen daher der Baumversorgung bzw. beleben das Ortsbild.

BB1 Gebüsche, Einzelsträucher und Strauchhecken mit einzelnen Überhältern mit überwiegend standorttypischen Gehölzen

Im Plangebiet befindet sich eine heute als Gebüsch anzusprechende Fläche. Ursprünglich war diese sicherlich als Straßenbegleitgehölz oder als Abschirmpflanzung zum Bahngelände gedacht. Dieser verwilderte Bestand liegt an der Böschung der Straße „Am Bahndamm". Neben den gepflanzten Arten wie Berg-Ulme, Winter-Linde, Apfel und Kirsche haben sich etliche Ruderal- und Wildpflanzenarten eingemischt, die den Unterwuchs des Gebüschs bilden. Die heutigen Bestände gleichen somit eher einer Strauchhecke mit einzelnen Überhältern als einem Straßenbegleitgrün.

HJ6 Gärten mit größerem Gehölzbestand

Gärten liegen vor allem in den Innenhöfen der Wohnblockbebauungen an der Ohmstraße und der Paul-Müller-Straße. Neben standortgerechten Gehölzen fanden hier auch Ziergehölze ihre gestalterische Verwendung. Neben Rasenflächen sind auch Spiel-, Zier- und Nutzflächen eingestreut. Die Gartenflächen von Wohnblock 2 sind z. T. aufgrund der Abrissarbeiten bereits zerstört worden.

HW2 Städtisches Ödland

Eingeschlossen von der Poststraße, der Paul-Müller-Straße und der vorhandenen Bebauung „Stadtwerke" liegt eine größere Ödlandfläche, die vor allem randlich einen stärkeren Bewuchs durch Ruderalpflanzen aufweist. An der Straßenecke Paul-Müller-Straße wird eine regelmäßige Mahd durchgeführt, die das Artenspektrum schon etwas in Richtung „Wiese" verschiebt. Trotz des unterschiedlichen Deckungsgrades und der punktuellen Unterschiede in der Artenzusammensetzung wurde die Fläche einheitlich als Ödland bewertet.

HY1 Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt

Die Biotoptypeneinheit umfasst Straßen mit Schwarzdecke sowie einzelne größere gepflasterte Hof- und Eingangsbereiche.

HY2 Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert

Bei dieser Einheit handelt es sich um eine Schotterfläche, die zum Teil als Parkplatz oder als Bahnnebenfläche (Baustelleneinrichtung) genutzt wird und nur randlich spärlichen Bewuchs aufweist.

HN Gebäude

Die folgenden Pflanzenarten wurden bei der Begehung am 10.08.2007 festgestellt:

Wissenschaftlicher Name	**Deutsche Bezeichnung**	**Biotoptyp**
Ulmus glabra	Berg-Ulme	BB1
Quercus robur	Stiel-Eiche	BB1

Tilia cordata	Winter-Linde	BB1
Pseudotsuga menziesii	Douglasie	BB1
Taxus baccata	Eibe	BB1
Fraxinus excelsior	Esche	BB1
Salix caprea	Sal-Weide	BB1
Betula pendula	Sand-Birke	BB1
Prunus avium	Vogel-Kirsche	BB1
Malus domestica	Garten-Apfel	BB1
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	BB1
Robinia pseudoacacia	Robinie	BB1
Populus x canadensis	Kanadische Pappel	BB1
Pyracantha spec.	Feuerdorn	BB1
Buddleja davidii	Sommer-Flieder	BB1
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze	BB1
Verbascum spec.	Königskerze unbestimmt	BB1
Tanacetum vulgare	Rainfarn	BB1
Erigeron annuus	Feinstrahl-Berufkraut	BB1
Hypericum maculatum	Geflecktes Johanniskraut	BB1
Hedera helix	Efeu	BB1
Arctium lappa	Grosse Klette	BB1
Rubus fruticosus agg.	Brombeere Sa.	BB1
Chelidonium majus	Schöllkraut	BB1
Forsythia spec.e	Forsythie	BB1
Rosa canina	Hunds-Rose	BB1
Mahonia aquifolium	Mahonie	BB1
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuss	BB1
Epilobium angustifolium	Schmalblättriges Weidenröschen	BB1
Echium vulgare	Gemeiner Natterkopf	BB1
Cichorium calvum	Wegwarte spec.	BB1
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	BB1
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	BB1
Rosa spec.	Rose unbestimmt	BB1
Daucus carota	Wilde Möhre	BB1
Gleditsia triacanthos	Falscher Christusdorn	BF
Tilia cordata	Winter-Linde	BF
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	BF
Cercis siliquastrum	Judasbaum	BF
Betula pendula	Sand-Birke	HJ6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	HJ6
Robinia pseudoacacia	Robinie	HJ6
Cotoneaster spec.	Zwergmispel spec.	HJ6
Quercus robur	Stiel-Eiche	HW2
Erigeron annuus	Feinstrahl-Berufkraut	HW2
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut	HW2
Rubus fruticosus agg.	Brombeere Sa.	HW2
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuss	HW2
Daucus carota	Wilde Möhre	HW2
Ligustrum sec.	Liguster	HW2
Lactuca serriola	Kompass-Lattich	HW2
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß	HW2

Raphanus raphanistrum	Hederich	HW2
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe	HW2
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau	HW2
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze	HW2
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	HW2
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	HW2
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	HW2
Trifolium pratense	Rot-Klee	HW2
Convolvulus arvensis	Ackerwinde	HW2

Vgl. Plan 1

Tiere

Eine Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten wurde nicht vorgenommen. Die dargestellten Lebensräume (Ödland und Gebüsche) stellen theoretisch günstige Biotope für verschiedene Tierarten (Insekten, Spinnen, Kleinsäuger, Vögel) dar. Wegen der z.T. erst in jüngster Zeit ausgeführten Abrissarbeiten und der isolierten Lage innerhalb dicht besiedelter und durch Verkehrsinfrastruktur geprägter Flächen ist aktuell das Vorkommen von Arten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren zu berücksichtigen sind, unwahrscheinlich.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) gibt für das Messtischblatt 5108, in dem der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans liegt, das Vorkommen von 69 planungsrelevanten Tierarten an. (Die als planungsrelevant zu betrachtenden Arten wurden von dem LANUV definiert und aufgelistet. Es handelt sich im Wesentlichen um die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit Ausnahme von Irrgästen, sporadischen Zuwanderern und „Allerweltsarten“). Von diesen Arten ist für 40 Arten das Vorkommen in den Lebensraumtypen: Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude angegeben.

Bezogen auf die beschriebene Biotopausstattung im aktuellen Geltungsbereich ist das Vorkommen auch dieser Arten nicht wahrscheinlich und eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten (Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) durch die Planung auszuschließen:

Bei den Fledermäusen ist ein Vorkommen der vornehmlich im Wald lebenden und jagenden Arten wie Braunes Langohr, Großer Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus unwahrscheinlich. Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil leben. Die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten. Auch hier ist ein Vorkommen bzw. im Plangebiet nicht anzunehmen. Für die Zwergfledermaus ist ein Vorkommen zwar nicht auszuschließen, da diese Art recht häufig ist und auch in Gebäuden Quartiere nutzt. Da das Plangebiet jedoch keine insektenreichen Jagdgebiete bietet, kann davon ausgegangen werden, dass keine Wochenstuben und essentiellen Jagdreviere im Plangebiet vorhanden sind und damit keine Beeinträchtigung der Art erfolgen wird.

Die Haselmaus kommt zwar auch in Siedlungsnähe vor, im innerstädtischen Bereich findet sie jedoch keinen geeigneten Lebensraum.

Die in der Liste genannten Amphibien (Wasserfrosch, Kreuzkröte, Wechselkröte) sind nicht zu erwarten, da keinerlei Laichgewässer zur Verfügung stehen.

Die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse können zwar im Siedlungsbereich vorkommen, das innerstädtisch liegende Plangebiet bietet jedoch keinen geeigneten Lebens-

raum für diese Arten bzw. ist aufgrund der isolierten Lage (der Siedlungsbrachfläche) für die Arten nicht erreichbar.

Bei den Vögeln sind 5 typische Gebäude bewohnende Arten genannt: Rauchschwalbe, Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke und Waldkauz. Auch hier ist das Vorkommen (Brut, Jagd) im Bereich des Plangebietes unwahrscheinlich, da es an genügend Jagdbeute (Kleinsäuger, Reptilien) fehlt. Eulenvögel meiden zudem verlärmte Bereiche, da sie bei der Jagd auf ihr Gehör angewiesen sind.

Das Vorkommen der übrigen planungsrelevanten Vogelarten der genannten Lebensraumtypen ist im Plangebiet aufgrund der fehlenden oder zu kleinflächigen Strukturen und der isolierte, innerstädtischen Lage nicht zu erwarten (Es handelt sich um die Arten Baumfalke, Beutelmeise, Eisvogel, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Neuntöter, Orpheusspötter, Pirol, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Schwarzspecht, Silbermöwe, Sperber, Teichhuhn, Turteltaube, Waldohreule, Wendehals, Wespenbussard).

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, Richtlinie kontaminierte Bereiche, BGR 128, LAGA 20

Im gesamten Planungsbereich sind ausschließlich anthropogen überprägte Böden vorhanden. Selbst die bewachsenen oder unversiegelten Flächen (s. Plan 1, BB1, HJ6, HM52, HW2, HY2) sind angeschüttet oder stark vom Menschen verändert worden.

Der aktuelle Versiegelungsgrad ist aufgrund des bereits vorgenommenen Abrisses von Produktions- und Lagerhallen sowie Wohnhäusern relativ gering (städtisches Ödland).

Schutzgut Wasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes (03. 05. 2005), Wasserschutzzonen-Verordnung

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche.

Die versiegelten Verkehrsflächen sind an das städtische Kanalnetz angeschlossen und werden über die Kläranlage Müllekoven entsorgt. Dies betrifft auch die häuslichen Abwässer.

Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Zündorf in einer Höhe zwischen rd. 55 m bis 59 m ü. NN. Für den betreffenden Bereich liegen die Grundwassergleichen nach der Hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen (Stand Oktober 1985) bei 43 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach mindestens 12 m.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, Europäische Richtlinie zur Gesamtenergie-Effizienz von Gebäuden, Energieeinsparungsgesetz (EnEG) Bund, Energieeinsparverordnung (EnEV) Bund,

Lokalklima:
Das gesamte Stadtgebiet liegt in klaren, windschwachen Sommernächten innerhalb eines Kaltluftsammelgebietes mit schlechten Durchlüftungsverhältnissen (Klimagutachten für das Stadtgebiet von Troisdorf, 1997).

Bioklima:
Die Belastung ist in den städtischen Bereichen eher hoch.

Durchlüftung:
Für die dicht bebauten Bereiche wird eine geringe Durchlüftung angenommen.

Erholungseignung/Freiflächensicherung:
Das Plangebiet verfügt über keinerlei Freiflächen mit Erholungseignung und hat daher auch keine Bedeutung für die Freiflächensicherung.

Über die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet liegen keine Messungen vor. Es wird aufgrund der Nutzungsstruktur (Wohnbebauung, Verkehrsflächen, Verwaltungsgebäude, angrenzend großflächig Gewerbe) von einer mittleren Belastung durch Luftschadstoffe ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Eine schützenswerte Landschaft liegt nicht vor. Landschaftsschutz oder höherwertige Schutzgüter sind nicht betroffen. Das Ortsbild des Planungsraumes lässt sich näherungsweise als „Verkehrslärmlandschaft" beschreiben, wobei kleinflächig auch geschützte Wohninnenhoflandschaften wie in Wohnblock 1 eingestreut sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter, Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten und im Bedarfsfall beschriebenen Wechselwirkungen (z. B. dem Wirkungspfad Luft-Regenwasser-Boden-Grundwasser oder den tierischen bzw. pflanzlich-tierischen Nahrungsketten) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Wechselwirkungen bekannt.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Prognose für die Null-Variante

Lärm
Prognose für die Nullvariante: s. Bestand

Gefahrenschutz
Prognose für die Nullvariante: s. Bestand

Altlasten
Prognose für die Nullvariante: s. Bestand

Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Wohnen
Prognose für die Nullvariante: s. Bestand

Erholung
Prognose für die Nullvariante: s. Bestand

Prognose für die Planung

Lärm

Es wurde eine Schallimmissionstechnische Untersuchung (Dipl.-Ing. H. Grasy, Februar 2009) zu den Lärmemissionen und –immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr durchgeführt. Der Gewerbelärm wurde in dieser Untersuchung nicht mehr gesondert betrachtet. Die Aussagen zum Gewerbelärm stammen aus einer im Rahmen einer B-Planänderung durchgeführten Schallimmissionstechnischen Untersuchung von 2007 (Dipl.-Ing. H. Grasy, August 2007).

Die Ergebnisse diesen Untersuchungen werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben (= *kursiv*). Die Freifeldberechnung trifft Aussagen zur Emissions- und Immissionssituation für den Planfall unter der Annahme, dass keine Gebäude im Plangebiet stehen.

„Schienenverkehr - Freifeldberechnung

Trotz der entlang der Schienentrasse bestehenden aktiven Lärmschutzeinrichtungen ergeben sich im Plangebiet im Tagzeitraum Beurteilungspegel zwischen 68 dB(A) und 55 dB(A). In den Bereichen mit vorgesehener Nutzung MI und WA werden Beurteilungspegel zwischen 62 dB(A) und 55 dB(A) ermittelt. Es ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 3 dB(A).

Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen 59 dB(A) und 53 dB(A). Die Orientierungswerte werden in den Bereichen mit MI-Festsetzung um bis zu 9 dB überschritten. Bereiche mit WA-Festsetzung weisen Überschreitungen von z. T. mehr als 10 dB auf.“ (Grasy 2009)

„Gewerbelärm - Freifeldberechnung

Auf Grundlage des abgestimmten Vorgehens für den Gewerbelärm liegt der durch gewerbliche Anlage erzeugte Beurteilungspegel im Tagzeitraum bei unter 60 dB(A) im gesamten Plangebiet. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel unter 45 dB(A) ermittelt.

Im Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben sich damit ausschließlich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, welcher als WA ausgewiesen werden soll, Überschreitungen von bis zu 3 dB(A).“ (Grasy 2007)

„Straßenverkehr - Freifeldberechnung

Im Bereich der Sieglarer Straße sowie der Planstraße ergeben sich in den Gebieten entlang der Straße im Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) und im Nachtzeitraum von 61 dB(A). Die Orientierungswerte werden in ca. 50 % des Bereiches mit WA-Festsetzung im Tageszeitraum um mindestes 1 dB(A) bis hin zu mehr als 10 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegt in ca. 90 % der Fläche eine Überschreitung vor.

In den Bereichen mit MI-Festsetzung ergeben sich im Tageszeitraum Überschreitungen von bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum bis über 10 dB(A). Im westlich gelegenen Gebiet (MI 1) sind im Tageszeitraum ca. 40 % der Fläche und im Nachtzeitraum ca. 60 % der Fläche mit Beurteilungspegeln beaufschlagt, welche über den Orientierungswerten nach DIN 18005 liegen. Im östlichen Gebiet (MI 2) sind es ca. 30 % im Tages- und ca. 40 % im Nachtzeitraum.“ (Grasy 2009)

Neben den Freifeldberechnungen wurden exemplarische Berechnungen durchgeführt, welche die mögliche Bebauung und deren Auswirkung plastisch darstellen sollen. Diese Berechnungen sollen zur Objektivierung der möglichen Situation für die weitere Planung dienen und keinen Vorgriff auf die tatsächliche weitere Planung darstellen.

„Schienenverkehr - Berechnung mit städtebaulichem Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Riegelbebauung parallel der Schienentrasse vor. Diese wirkt sich durch die Schall abschirmende Wirkung zwischen Schienentrasse und Plangebiet aus. Die von der Schienentrasse abgewandten Fassaden weisen im Tages- wie Nachtzeitraum Pegel unter 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) aus.“ (Grasy 2009)

„Gewerbelärm - Berechnung mit städtebaulichem Entwurf

Die emittierenden Flächen liegen in deutlichem Abstand, sodass eine direkte Abschirmwirkung durch Baukörper nur geringe Wirkung zeigt. Die durch die Bebauung teilweise höheren Beurteilungspegel, insbesondere bei der Konfliktkarte A3-4 im Vergleich zu A3-2 rühren von der Reflexionswirkung der berücksichtigten Baukörper her.“ (Grasy 2007)

„Straßenverkehr – Berechnung mit städtebaulichem Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Riegelbebauung entlang der Sieglarer Straße, der Planstraße und der Poststraße vor. Dadurch wird die direkt angrenzende Fassade stark von Geräuschen beaufschlagt. Durch die abschirmende Wirkung der Baukörper kann jedoch das dahinter liegende Gebiet deutlich beruhigt werden.“ (Grasy 2009)

Der Gutachter fasst die Auswirkungen der Planung folgendermaßen zusammen:

„Beurteilung nach DIN 18005

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechungen zeigen, dass im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr mit Beurteilungspegeln zu rechnen ist, welche zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für die jeweiligen geplanten Gebietsausweisungen führen.

Dabei ist zu beachten, dass durch die Bündelung des Verkehrs sowie die Berücksichtigung der Verkehrszunahme allgemein Beurteilungspegel in der Nacht in den betrachteten Zonen ermittelt wurden, die über 60 dB(A) liegen.

Dem gegenüber ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Maßnahme der Verkehrsverlagerung Planungsziele wie Bündelung des Verkehrs, Verbesserung der Infrastruktur, und Eingrenzung der verlärmten Bereiche verfolgt werden.

Nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – (Grundlagen und Hinweise für die Planung) wird empfohlen, neben dem grundsätzlichen Bestreben einer Minderung der Schallemission, die insgesamt durch Schall belastete Fläche möglichst gering zu halten, in dem laute Anlagen möglichst räumlich zusammengefasst werden. Das heißt, dass eine Bündelung von z. B. gewerblichen Anlagen mit Verkehrsanlagen oder Straßen mit Schienenwegen als ein planerisches Ziel zu verstehen ist.

Weiterhin verweist das Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung bzw. bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden können. Dies sollte jedoch durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. geeignete Gebäudeanordnung, und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Fazit:

Durch die Verlagerung des Verkehrs vom Stationsweg hin zur Sieglarer Straße werden einerseits die Bereiche entlang der Planstraße sowie der Sieglarer Straße deutlich stärker mit Lärm belastet. Dem steht die Entlastung des Bereiches entlang dem Stationsweg sowie der östlich gelegenen Innenstadt gegenüber.

Die sich ergebende Zentrierung von Geräuschquellen entspricht einer allgemeinen Empfehlung für die städtebauliche Planung.

Da die Orientierungswerte in vielen Bereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden können, sind ausgleichende Maßnahmen erforderlich. Da durch die örtlichen Gegebenheiten aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zweckmäßig sind, empfehlen sich die Festlegung einer akustisch wirksamen Bebauung sowie der passive Schallschutz an den Gebäuden. Dahin gehend wird auf die Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 verwiesen....

..... Bei Umsetzung der Verkehrsführung nach Variante 7 mit Kreisverkehr ergeben sich bei der Neuen Straße (Planstraße) keine Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV. Weiterhin ergibt die Prüfung, dass an der Sieglarer Straße im Rahmen dieser Planung zwar ein erheblicher baulicher Eingriff erfolgt, dieser jedoch nicht zu einer „wesentlichen Änderung" im Sinne der 16. BImSchV führt. Lärmvorsorgemaßnahmen für Variante 7 daher sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Verkehrsführung nach Variante 8 mit einer Lichtzeichen geregelten Kreuzung Sieglarer Str. / Planstraße ergeben sich bei der Neuen Straße (Planstraße) Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV am Gebäude Sieglarer Str. 15. Weiterhin ergibt die Prüfung, dass an der Sieglarer Straße im Rahmen dieser Planung ein erheblicher baulicher Eingriff erfolgt der die Kriterien für eine „wesentliche Änderung" im Sinne der 16. BImSchV erfüllt. Insgesamt ist bei drei Gebäuden mit einer Überschreitung der Grenzwert nach 16. BImSchV zu rechnen. Hier ist mit der Durchführung von Lärmvorsorgemaßnahmen zu rechnen." (Grasy 2009)

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die Gesundheit werden vom Umweltbundesamt wie folgt bewertet:

„Wer aber dauerhaft Lärm ausgesetzt ist, hat ein erhöhtes Krankheitsrisiko. Lärm steht bei den Umweltgiften an erster Stelle, so das Umweltbundesamt in Berlin."..... „Studien des Um-

weltbundesamtes und des Robert Koch-Instituts in Berlin zeigen zudem, dass eine über Jahre dauernde Konfrontation mit Verkehrslärm ebenfalls unsere Gesundheit gefährdet. Dabei wird vor allem unser Herz-Kreislauf-System in Mitleidenschaft gezogen, denn Lärmbelastungen bedeuten für unseren Körper immer auch latenten Stress. Experten gehen davon aus, dass aufgrund der gestiegenen Lärmbelastung in unserem Alltag das Herzinfarktrisiko um 20 bis 30 Prozent zunehmen wird. Dieses betrifft vor allem Personen, die in einer dauerhaft beschallten Umgebung leben oder arbeiten, in der der Schallpegel tagsüber bei mindestens 65 dB oder bei 55 dB in der Nacht liegt. In Deutschland sind davon etwa 16 Prozent der Bundesbürger betroffen." (Umweltbundesamt Presseinformation Nr.22/2007).

Gefahrenschutz

- Altstandort 5108/1163 (Eckgrundstück zwischen Paul-Müller-Straße und Stationsweg)
  Gutachten: Dr. Markwort, Gerling Gruppe, 2007

Für den nördlich der Stadtwerke liegenden Bereich wird der Altstandort 5108/1163 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nachrichtlich geführt. Basierend auf den vorliegenden Daten besteht aus gutachterlicher Sicht keine Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten für das untersuchte Areal, zumal das südwestlich angrenzende Gelände zum Stationsweg/Poststraße 115 in 2001 saniert wurde (westliche Teilfläche des Altstandortes 5108/108, s.a. Gutachten der Baugrundlabor Batke GmbH vom 19.04.2002). Daher folgt in der Planzeichnung auch keine Kennzeichnung. Im Rahmen von zu planenden baulichen Veränderungen ist auf die Lage des verfüllten Erdtanks zu achten.

- Altablagerung 5108/1279 (Wohnblock 1 und Teile des Wohnblocks 2 an der Ohmstr.
  Gutachten: Dr. Markwort, Gerling Gruppe, 2007

Die Altablagerung 5108/1279 liegt zu großen Teilen unterhalb des Blocks zwischen Paul-Müller-, Sieglarer und Ohmstraße bzw. Stationsweg und reicht noch in den südlich angrenzenden Bereich herein. Die Ergebnisse aus den tiefer liegenden Proben der Auffüllungen weisen zum Teil signifikante PAK-Konzentrationen auf. Im südlichen Bereich der Altablagerung kann eine potentielle Beeinflussung des Grundwassers durch eluierbare PAK nur durch eine wirksame Versiegelung des Bodens unterbunden werden.

Aufgrund der Befunde aus den Oberflächenproben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch ist die bestehende Nutzung als Wohngebiet aus Sicht des Gutachters tolerierbar.

Bei geplanten tiefer liegenden Gründungen oder Bodenbewegungen ist mit partiellen Ausgasungen (PAK) zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen der BGR 128 sowie der LAGA 20 zu berücksichtigen.

- Altstandort 5108/108 (ehemaliges städtisches Gaswerk)
  Gutachten Dr. Tillmanns & Partner von 1991

Der Altstandort 5108/108 ist im Bereich der Stadtwerke und der derzeitigen Baugrube verzeichnet. Die Altlast ist jedoch weitgehend saniert. Im diesem Altstandort sind unter dem Reglerhaus noch Restbelastungen des ehemaligen städtischen Gaswerkes zu vermuten. Dieser Teilbereich ist nur mit Einschränkungen nutzbar bzw. bei Nutzungsänderungen ggf. zu sanieren. Der genannte Teilbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- Altstandort 5108/1254 (industrielle Vornutzung)
  Gutachten Baugrundlabor Batke GmbH vom 17.06.1999 u. Sicherungskonzept zur Erlangung einer Abbruchgenehmigung der PMG mbH Troisdorf vom 12.07.2007

Die oben genannten Gutachten untersuchten den Altstandort 5108/1254, der in der Ecke zwischen der Straße „Am Bahndamm“ und Stationsweg lag. In einem eng begrenzten Bereich war eine stark erhöhte Belastung durch Schwermetalle anzutreffen. Diese waren fest gebunden und nicht eluierbar. Durch Bodenaustauschmaßnahmen Ende 2007 wurde beim Rückbau „Ohmstraße / Am Bahndamm“ die Fläche vollständig saniert. Daher wird diese Fläche nur noch nachrichtlich im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan kann somit entfallen.

Bewertung:

Unter Beachtung der durch die Gutachter genannten Einschränkungen sind die beabsichtigten Bebauungen möglich. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind durch eine geordnete Entsorgung des belastenden Aushubes auszuschließen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Bewertung:

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind durch eine ungeordnete Abfallentsorgung auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Wohnen

Im Wohnblock 2 (MI 1) werden die bestehenden Wohngebäude durch die Verkehrsanlagen in Anspruch genommen. Mit Stand vom Februar 2009 sind 57 Personen gemeldet.

Bewertung:

Die Umsiedlung der Mieter / Eigentümer ist teilweise bereits erfolgt. Die Stadt Troisdorf bzw. die städtische Tochter TroPark GmbH beabsichtigen einen freihändigen Ankauf der erforderlichen Flächen und führt Verhandlungen zum Erwerb der für die Straßenverlegung benötigten Grundstücke.

Erholung

Auch bei einer attraktiven Gestaltung der neuen Gebäude und der Begrünung entlang der Straßen wird der Erholungswert des Planungsraumes eingeschränkt bleiben. Prägend für die Erholungsnutzung bleibt die Verkehrslärmbelastung. Deutlich besser für die Naherholung geeignete Bereiche finden sich in zumutbarer Entfernung im Waldpark und bei der Burg Wissem.

Bewertung:

Die fehlende Erholungsinfrastruktur schränkt die Lebensqualität im Plangebiet ein. Unbeeinträchtigt bleibt die Innenhofsituation des Wohnblocks 1. Die Neugestaltung führt zu keiner Verbesserung gebietsinterner Erholungsmöglichkeiten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch (Planung)

Für die Bewohner des östlichen Teils von Wohnblock 1 (= WA, s. B-Planentwurf) und die eventuell zukünftigen Bewohner des nordöstlichen Mischgebietes MI 1 (vor allem mit Ausrichtung zum östlichen Teil der Ohmstraße) wird sich die Wohnsituation verbessern. Der Verkehr auf der Ohmstraße wird voraussichtlich deutlich abnehmen zulasten des Verkehrs auf der Planstraße und auf der Sieglarer Straße. Entsprechend nimmt dort auch die Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu. Im südwestlichen und westlichen Teil von Wohnblock 2 ist ebenfalls mit einer Erhöhung der verkehrsbedingten Belastungen zu rechnen.

Die Schallimmissionstechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum an einigen Stellen überschritten werden; daher werden Minderungsmaßnahmen festgesetzt (s.u.).

Bei Umsetzung der Variante 8 „Verkehrsführung mit einer Lichtzeichen geregelten Kreuzung Sieglarer Straße/Planstraße“ ergeben sich bei drei Gebäuden Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV. Hier wird die Durchführung von Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich sein.

Eine Entlastung werden auch die Wohnbereiche entlang des Stationsweges und hier besonders die von der Poststraße weiter entfernt gelegenen durch die Bündelung des Verkehrs auf die Poststraße/Sieglarer Straße erfahren.

Gemindert werden können die Belastungen, wenn insbesondere in den der Poststraße bzw. der Bahn zugewandten Bereichen bevorzugt verträgliche Gewerbeansiedlungen, wie Büros o.ä. gefördert werden, so dass der Wohnanteil abnimmt.

Die fehlenden Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet (kein Park oder keine anderen Freiflächen) tragen zur weiteren Stresssteigerung bei. Dauerhafter Stress (Lärm, Luftschadstoffe und fehlender Erholungsraum) kann die Gesundheit des Menschen negativ und nachhaltig beeinflussen. In noch zumutbarer Entfernung liegen Bereiche für die Naherholung: Burg Wissem und der Waldpark. Sie tragen zu einer Verbesserung der Lebensqualität bei.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Prognose für die Null-Variante

Wird eine gleichbleibende Nutzung vorausgesetzt, ändert sich der Bestand nicht wesentlich. Gehölzbestände können hierbei nicht statisch betrachtet werden, natürliche Alterungsvorgänge, Eingriffe durch Menschen (Schnitt der Gehölze im Verkehrsraum zur Sicherung) und Störungen durch Windwurf o.ä. verändern die Gehölzbestände. Gleiches gilt auch für die beschriebenen Bäume in den privaten Gärten.

Auf der Grundlage des heutigen Baurechtes kann das städtische Ödland bereits jetzt bebaut werden. Diese Bebauung ist mittelfristig auch anzunehmen, so dass eine mehr oder weniger kompakte Bauweise im Rahmen des zurzeit gültigen Baurechts für das gesamte Plangebiet zu erwarten ist.

Prognose für die Planung

Die Biotoptypen werden sich im Vergleich zum Bestand wie folgt ändern:

BF Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit standortfremden und standortgerechten Gehölzen mit mittlerem Baumholz

Einige Einzelbäume insbesondere an der Poststraße, „Am Bahndamm“ sowie im Bereich von Wohnblock 2 (z.Zt. schon geräumt) werden der Bebauung weichen müssen. Im Zuge der Neuplanung können jedoch neue Straßenbäume gepflanzt werden.

HM52 Öffentliche Grünflächen

Hier sind ebenfalls kleinflächige Änderungen zu erwarten, die durch neue Flächen ersetzt werden. Ggf. handelt es sich lediglich um Umgestaltungen auf bestehenden Flächen.

BB1 Gebüsche, Einzelsträucher und Strauchhecken mit einzelnen Überhältern mit überwiegend standorttypischen Gehölzen

Der beschriebene Bestand wird der zukünftigen Nutzung zum Teil weichen müssen, wobei ggf. der Heckenstreifen entlang der Bahnstrecke in Teilen erhalten bleiben kann.

HJ6 Gärten mit größerem Gehölzbestand

Der Innenhof der Wohnblockbebauung 1 zwischen Ohmstraße und der Paul-Müller-Straße bleibt von der Planung völlig unbeeinträchtigt. Der Garten im Wohnblock 2 ist aufgrund der erfolgten Abrissarbeiten bereits teilweise entfernt worden. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet MI 1 in diesem Bereich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 erlaubt einen höheren Versiegelungsgrad als bisher festgelegt (z.Zt. gültige GRZ 0,4), so dass der Grünflächenanteil auf der Fläche geringer ausfallen wird und vornehmlich zu Grünflächen mit geringer Ausdehnung z.T. mit Baumbepflanzung (Biotoptyp HM52/BF) führen wird.

HW2 Städtisches Ödland

Das als städtisches Ödland klassifizierte Kerngebiet des Plangebietes wird vollständig umgenutzt. Eine dichte Bebauung mit einzelnen Grüngestaltungselementen (Bäume, Pflanzbeete; Biotoptyp HM52/BF) wird die heutige Nutzung ersetzen.

HY1 Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, versiegelt

Der Anteil der Straßen- und Wegeflächen wird zunehmen. Insbesondere der Ausbau der Planstraße zwischen Post- und Sieglarer Straße mit der Gestaltung eines Kreisverkehrs führt zu einem größeren Anteil an Straßenfläche.

HY2 Fahrstraßen, Wege und Landebahnen von Flugplätzen, unbefestigt oder geschottert

Die unbefestigten Flächen werden weitgehend durch Gebäude und befestigte Flächen ersetzt werden.

Da das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten nicht zu erwarten ist, sind Beeinträchtigungen von Tierpopulationen planungsrelevanter Arten auszuschließen.

Bewertung

Aus Sicht des Schutzgutes Tier- und Pflanzenwelt ist das Vorhaben unproblematisch, da das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht zu erwarten ist und keine wertvollen Biotoptypen von der Planung betroffen sind. Zudem erlaubt der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan bereits die bauliche Nutzung der gesamten Fläche.

Schutzgut Boden

Prognose für die Null-Variante

Keine Veränderung.
Prognose für die Planung

Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan erhöht sich die Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 von zurzeit 0,4 (im Bereich der Stadtwerke und eines metallverarbeitenden Betriebes auch 0,6) auf durchgängig 0,6 und ggf. auf den Eckgrundstücken auch 0,8. Der Anteil der Verkehrflächen mit 100prozentiger Versiegelung nimmt ebenfalls zu. Das bedeutet: die mögliche Versiegelung nimmt um etwas mehr als 20 % zu. Dadurch gehen auf den zusätzlich überbaubaren/überbauten Flächen die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum, Versickerung, Filter, Pufferung) vollständig verloren. Die Grundwasserneubildung nimmt entsprechend ab, was aufgrund der vorhandenen Belastung des Bodens eher als Vorteil zu werten ist, und der Oberflächenabfluss zu.

Darüber hinaus werden durch die Bautätigkeit zusätzlich Böden gestört, abgetragen und angeschüttet, was oft einen Teilverlust der Bodenfunktionen zur Folge hat (z. B. Boden-Verdichtung, -Verunreinigung, Änderung der Inhaltsstoffe).

Da es sich um innerstädtisches, bebautes Gebiet handelt, sind die vorhandenen Böden bereits stark anthropogen beeinflusst. Schutzwürdige Böden (seltene Bodentypen oder Hochertragsböden) sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher auch nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gilt nach §1a BauGB: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ..... Dies ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.“* Dem Gebot zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung sowie der Schonung von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Wald wird durch die Bebauungsplan-Änderung entsprochen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als vertretbar eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Prognose für die Null-Variante

Keine Veränderung.

Prognose für die Planung

Die weitere Zunahme der Versiegelung trägt durch vermehrte Oberflächenabflüsse zur Verschärfung der Hochwasserproblematik außerhalb des Plangebiets bei.

Grundwasser

Prognose für die Null-Variante

Keine Veränderung.

Prognose für die Planung

Der § 51a LWG fordert:
„... die ortsnahe Beseitigung von Niederschlagswasser durch versickern, verrieseln oder direkte Einleitung in ein Gewässer." Dies gilt vor allem für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut werden.

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits an den Kanal angeschlossen und waren überwiegend bereits zuvor bebaut. Zudem schließen die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung (Dr. Markwort, Gerling Gruppe, 2007) eine Versickerung in großen Bereichen aus, da der Untergrund belastet ist. Der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung von Schluckbrunnen (Durchleitung des Dachwassers bis auf die nicht kontaminierte Schicht, hier Terrassenkies und -sand) erscheint unverhältnismäßig hoch.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die zusätzliche Versiegelung grundsätzlich negativ zu sehen. Da aber die örtlich vorhandenen Altlasten eine Versickerung/Grundwasserneubildung ohnehin zum Risiko für das Grundwasser machen, wird die Planung als vertretbar eingestuft.

Schutzgut Luft und Klima

Prognose für die Null-Variante

Keine wesentliche Veränderung.
Prognose für die Planung

Durch die Bebauung mit Gebäuderiegeln und die Neuschaffung einer Straßenflucht wird sich das Kleinklima im Rahmen der in Innenstadtgebieten typischen Grenzen im Plangebiet verändern.

Durch die Verlagerung des Kraftfahrzeugverkehrs und die Zunahme in den Belastungszonen wird sich besonders entlang der Sieglarer Straße, der Planstraße und der Poststraße die Luftqualität verschlechtern. Entlang des Stationsweges wird die Schadstoffbelastung abnehmen.

Bewertung

Geringfügige Auswirkungen auf das Klima sind zu erwarten. Insbesondere die angenommene Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs in den Belastungszonen hat negative Auswirkungen auf die Lufthygiene. Es wird insgesamt von einer geringfügig höheren Belastung durch Luftschadstoffe ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Prognose für die Null-Variante

Keine Veränderung.

Prognose für die Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet und eine verkehrliche Verbesserung von Stationsweg, Poststraße und Ohmstraße. Geplant ist eine moderne Blockbebauung für Gewerbe und Wohnen.

Bewertung

Gegenüber dem heutigen Zustand ist durch eine geordnete Bebauung eine positive Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Prognose für die Null-Variante

Keine Veränderung.

Prognose für die Planung

Keine Veränderung.

Bewertung

Durch die Planung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten und im Bedarfsfall beschriebenen Wechselwirkungen (z. B. dem Wirkungspfad Luft-Regenwasser-Boden-Grundwasser oder den tierischen bzw. pflanzlich-tierischen Nahrungsketten) sind im Untersuchungsgebiet keine bedeutsamen Wechselwirkungen bekannt.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aus Sicht der Gutachter erforderlich:

Lärm:

- Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109
- Für die Festlegung wird empfohlen, die Ausweisung gemäß dem im Lärmgutachten dargestellten Nachtzeitraum vorzunehmen (Anlage A 4b)
- Festsetzung des Einbaus von Schalldämmlüftern in zum Schlafen dienenden Räumen ab Lärmpegelbereich III im Nachtzeitraum.
- Es sollten akustisch vorteilhafte Gebäudeanordnungen und Grundrisse festgelegt werden (z. B. Riegelbebauung, Anordnung von Schlafräumen)

Altlasten:

- Berücksichtigung eines verfüllten Erdtanks 8 (Altstandort 5108/1163)
- Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der BGR 128 und LAGA 20 bei Ausschachtungen, Versiegelung des Bodens im südlichen Bereich der Altablagerung zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen durch eluierbare PAK (Altablagerung 5108/1279)

Tier- und Pflanzenwelt:

- Die Beschränkung der anzupflanzenden Arten auf heimisch-standortgerechte Gehölze durch den Bebauungsplan steigert die Naturnähe der öffentlichen Grünflächen.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Durch die Verlagerung des Verkehrs vom Stationsweg hin zur Sieglarer Straße werden einerseits die Bereiche entlang der Planstraße sowie der Sieglarer Straße deutlich stärker mit Lärm belastet. Dem steht die Entlastung des Bereiches entlang dem Stationsweg sowie der östlich gelegenen Innenstadt gegenüber.

Da die Orientierungswerte in vielen Bereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden können, sind ausgleichende Maßnahmen erforderlich. Da durch die örtlichen Gegebenheiten aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zweckmäßig sind, empfehlen sich die Festlegung einer akustisch wirksamen Bebauung sowie der passive Schallschutz an den Gebäuden. Daher werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgelegt.

Bei Umsetzung der Verkehrsführung nach Variante 8 mit einer Lichtzeichen-geregelten Kreuzung Sieglarer Str. / Planstraße ergeben sich bei der Planstraße Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV am Gebäude Sieglarer Str. 15. Weiterhin ergibt die Prüfung, dass an der Sieglarer Straße im Rahmen dieser Planung ein erheblicher baulicher Eingriff erfolgt, der die Kriterien für eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV erfüllt. Insgesamt ist bei drei Gebäuden mit einer Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu rechnen. Hier sind Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich.

Die Planung führt/führte zu Verlusten an preiswerten Wohnungen, die abgerissen werden/wurden. Die Dimension wird im Kapitel Schutzgut Mensch dargelegt. Die neu entstehenden Wohnungen können diese Verluste nur teilweise ausgleichen.

Die versiegelten Flächen nehmen im Plangebiet um etwas mehr als 20 % zu. Ein Ausgleich kann innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erfolgen.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung und Nachverdichtung. Dies entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung ist das Ergebnis der Prüfung verschiedener Alternativplanungen im Vorfeld.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Hierzu siehe Schallimmissionstechnische Untersuchung und Altlastengutachten.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Pflanzung, Entwicklung und der Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Bäume soll seitens der Stadt Troisdorf kontrolliert und ggf. Nachpflanzungen veranlasst werden.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht betrachtet die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Unbedenklich bzw. vertretbar ist die Planung hinsichtlich der Schutzgüter:

- Tier- und Pflanzenwelt,
- Boden,
- Wasser,
- Luft und Klima,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen.

Erhebliche Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Für die Bewohner des östlichen Teils von Wohnblock 1 (= WA, s. B-Planentwurf) und die eventuell zukünftigen Bewohner des nordöstlichen Mischgebietes MI 1 (vor allem mit Ausrichtung zum östlichen Teil der Ohmstraße) wird sich die Wohnsituation verbessern. Der Verkehr auf der Ohmstraße wird voraussichtlich deutlich zulasten des Verkehrs auf der Planstraße und auf der Sieglarer Straße abnehmen. Entsprechend nimmt dort auch die Belastung durch Lärm, Staub und Abgase zu. Im südwestlichen und westlichen Teil von Wohnblock 2 ist ebenfalls mit einer Erhöhung der verkehrsbedingten Belastungen zu rechnen.

Die Schallimmissionstechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum an einigen Stellen überschritten werden; daher werden Minderungsmaßnahmen festgesetzt (s.u.).

Bei Umsetzung der Variante 8 „Verkehrsführung mit einer Lichtzeichen geregelten Kreuzung Sieglarer Straße/Planstraße“ ergeben sich bei drei Gebäuden Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV. Hier wird die Durchführung von Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich sein.

Eine Entlastung werden auch die Wohnbereiche entlang des Stationsweges und hier besonders die von der Poststraße weiter entfernt gelegenen durch die Bündelung des Verkehrs auf die Poststraße/Sieglarer Straße erfahren.

Gemindert werden können die Belastungen, wenn in den Mischgebieten bevorzugt verträgliche Gewerbeansiedlungen, wie Büros o.ä. gefördert werden, so dass der Wohnanteil abnimmt.

Die fehlenden Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet (kein Park oder keine anderen Freiflächen) tragen zur weiteren Stresssteigerung bei. Dauerhafter Stress (Lärm, Luftschadstoffe und fehlender Erholungsraum) kann die Gesundheit des Menschen negativ und nachhaltig beeinflussen. In noch zumutbarer Entfernung liegen Bereiche für die Naherholung: Burg Wissem und der Waldpark. Sie tragen zu einer Verbesserung der Lebensqualität bei.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aus Sicht der Gutachter (siehe Anlagen) erforderlich.

Lärm:
- Festlegung von Lärmpegelbereichen
- Akustisch wirksame Bebauung
- Passiver Schallschutz an Gebäuden

Altlasten:

- Berücksichtigung eines verfüllten Erdtanks 8 (Altstandort 5108/1163)
- Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der BGR 128 und LAGA 20 bei Ausschachtungen, Versiegelung des Bodens im südlichen Bereich der Altablagerung zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen durch eluierbare PAK (Altablagerung 5108/1279)

Tier- und Pflanzenwelt:

- Die Beschränkung der anzupflanzenden Arten auf heimisch-standortgerechte Gehölze durch den Bebauungsplan steigert die Naturnähe der öffentlichen Grünflächen.

Die Pflanzung, Entwicklung und der Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Bäume soll seitens der Stadt Troisdorf kontrolliert und ggf. Nachpflanzungen veranlasst werden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gewählte Baugebietskategorie berücksichtigt die aktuelle Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und greift die tatsächlich vorhandene Nutzung auf. Der Blockrand wird durch Wohnbebauung geprägt, im Blockinneren befindet sich eine Grünfläche mit integriertem Spielplatz. Der heutige Durchgang von der Paul-Müller- zur Ohmstraße wird durch ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger gesichert.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Eine besondere Eigenart nach § 4 a Abs. 1 und 2 BauNVO ist in dem Gebiet allerdings nicht erkennbar. Um der Lagegunst des Gebietes gerecht zu werden, mit der direkten Nähe zum Rathaus, wurde die bewusste Öffnung des zulässigen Nutzungsrahmens gegenüber einem Reinen Wohngebiet gewählt.

5.1.2 Mischgebiet 1 (MI 1)

Die gewählte Baugebietskategorie Mischgebiet - MI 1 greift die aktuelle Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich auf. Das Mischgebiet wird der geänderten Straßenführung angepasst.

Im Zuge der Entwicklung des Bahnhofsbereiches wurden die Gebäude auf den von der TroPark GmbH erworbenen Grundstücken zum großen Teil abgerissen. Derzeit befinden sich im Mischgebiet MI 1 noch die Gebäude Sieglarer Straße 15, 17 und 19 sowie Am Bahndamm 1a und 1. Die Gebäude Sieglarer Straße 17 und 19 wurden inzwischen von der TroPark GmbH erworben. Die Mieter sind z.T. schon ausgezogen, es ist davon auszugehen, dass die Gebäude bis spätestens Mitte des Jahres frei sind und abgerissen werden können.

Die Gebäude entlang der Straße „Am Bahndamm“ werden wie im rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer Straßenverkehrsfläche überplant (vgl. Kap. 5.4)

Eine Ferngasleitung inklusive Schutzstreifen (Sieglarer Straße, Ohmstraße. Stationsweg) wurde in großen Teilen aufgegeben. Die Gasleitung verläuft innerhalb des Plangebietes nun nur noch im südlichen Bereich der Sieglarer Straße bis hin zu den Versorgungsflächen für Gas. Restriktionen auf Grund dieser ehemaligen Leitung liegen daher für das restliche Gebiet nicht mehr vor. Östlichen des Mischgebietes MI 1 befinden sich eine 110kv-Leitung sowie weitere Ver- und Entsorgungsleitung. In den heutigen Straßenraum wird minimal eingegriffen. Die 110kv-Leitung ist hiervor nicht betroffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht an der Ecke Stationsweg / Poststraße eine zweigeschossige Überkragung über den Straßenraum (Überbauung erst ab dem 2. Obergeschoss). Die Zugänglich zu der 110kv-Leitung ist somit weiterhin möglich.

5.1.3 Mischgebiet MI 2

Für den Bereich östlich des Stationsweges bzw. nördlich der Poststraße wird die Baugebietskategorie Mischgebiet - MI festgesetzt, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes T

98 1. Änderung bzw. für die nicht von der Änderungen betroffenen Bereiche des Bebauungsplan T 98 entspricht.

Für die Stadtwerke Troisdorf ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes daher keine Änderungen. Das derzeit unbebaute Eckgrundstück Poststraße/Stationsweg kann der neuen städtebaulichen Situation angepasst werden.

Im Bereich des überplanten Straßenverlaufs bei der Kreuzung Poststraße / Stationsweg liegen u. a. die Abwasserkanäle DN 2000 und DN 500. Die heutige öffentliche Verkehrsfläche wird auch in diesem Verfahren mit einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Überbauung ist ab dem 2. OG (6 m) zulässig. Hierdurch wird die Zugänglichkeit zu den Kanälen sichergestellt.

5.1.4 Ausschluss einzelner Nutzungen

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, da sie dem vorhandenen und geplanten Gebietscharakter entgegenstehen. Tankstellen sind des Weiteren wegen dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen (Immissionsschutz) ausgeschlossen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Alle Festsetzung, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.) dienen vordringlich dazu, die Baugebiete harmonisch in den umgebenen Siedlungsraum einzubinden.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die GRZ orientiert sich in allen Baugebieten an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden im innerstädtischen Bereich sicherzustellen. Eine angemessene mögliche Ausnutzung des Grundstücks trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit jeder Baumaßnahme bei und ist damit Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung. Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind aufgrund der Innenstadt nahen Lage und der bereits dichten Bebauung nicht zu befürchten.

Bei Eckgrundstücken kann in beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl auf maximal GRZ = 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. Dabei bezieht sich das Eckgrundstück auf eine Länge von maximal 20 m, gemessen von der Blockecke.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung möglich, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist; diese liegen aus Sicht der Stadt Troisdorf vor:

- In Anlehnung an die Lage zwischen Bahnhof und Rathaus soll im Mischgebiet MI 2 ein für die Innenstadtlage angemessen verdichtetes Mischgebiet entstehen bzw. weiter entwickelt werden. Ziel ist es, in diesem zentral gelegenen Gebiet eine hochwertige Nutzung und Dichte zu ermöglichen.
- Der Bereich ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Entlang der Straßenräume des Stationsweges, der Poststraße und der Paul-Müller-Straße wird dies aufgegriffen. Auch sieht der rechtsgültige Bebauungsplan geschlossene Bauweise vor. Dies führt insbesondere im Bereich der Eckgrundstücke zu einer höheren Bebauungsdichte.

- Unmittelbar südlich des Mischgebietes MI 2 (auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Poststraße) setzt der Bebauungsplan T 98, 2. Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 2008 ein Parkhaus fest. Hier wird ein Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen entstehen. Dieses ermöglicht eine Ablösung der geforderten Stellplätze. Daher kann ein Großteil der erforderlichen Stellplätze mit dem Parkhaus abgedeckt werden, die sonst für Stellplätze notwendig gewordenen Flächen stehen anderen Nutzungen (Grünflächen, Plätze etc.) zur Verfügung.

Insgesamt sind ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen aufgrund der Innenstadt nahen Lage und der bereits dichten Bebauung nicht zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, insbesondere eine ausreichende Belichtung ist sichergestellt. Die an die vorhandene Bebauung angrenzenden Teile des Plangebietes im Bereich der Stadtwerke sind offene Bauweise festgesetzt.

Die negativen Auswirkungen, die generell mit einer Verdichtung einhergehen (geringer Freiflächenanteil, stadtklimatische Defizite, Störung durch Kfz- Emissionen, etc.) können durch städtebauliche Rahmenbedingungen (Stellplätze können im angrenzenden Parkhaus nachgewiesen werden, dadurch Verbesserung der Wohnumfeldqualität) ausgeglichen werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Überschreitung der Orientierungswerte ist angesichts der Lagegunst des Plangebietes daher vertretbar.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am derzeit geltenden Planungsrecht und am Gebäudebestand in der Nachbarschaft. Sie verhindern schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Silhouette).

Die Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhe Null (z.B. 73,5 m ü. NHN) orientieren sich jeweils an den angrenzenden Gebäuden. In den Gebieten MI 1 und WA beträgt die festgesetzte Höhe abgesehen vom Blockinneren und entlang der neuen Straßenführung 70,0 m ü NHN.

Die Höhe im MI 2 wird größtenteils auf 73,5 m ü NHN festgesetzt. Im nördlichen Bereich soll damit eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht werden. Im südlichen Bereich des Stationsweges sind maximal vier Vollgeschosse bei einer Höhe von 73,5 m festgesetzt. Im obersten Geschoss soll hiermit auch ein Vollgeschoss möglich werden. Nur nördlich der Poststraße wird die Höhe auf 76,5 m ü. NHN (bei bis zu vier Vollgeschossen) festgesetzt. Dies ermöglicht ein weiteres Staffelgeschoss. Mit dieser Festsetzung soll der Straßenraum der Poststraße gefasst werden. Weiterhin wird mit der Höhenfestsetzungen von 73,5 m üNHN im Bereich der Stadtwerke Troisdorf den vorhandenen Ge-

bäudehöhen Rechnung getragen. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes wird östlich der Stadtwerke die Höhe auf 70,0 m üNHN begrenzt.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Fluchttreppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,0 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten. Mit dieser Festsetzung soll bei der Hochbauplanung ein notwendiger Gestaltungsspielraum für z.B. Fluchtreppenhäuser eröffnet werden.

5.2.4 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Eigenart der Umgebung (Innenstadtnah, Blockrandbebauung), wird im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet MI 1 und zu Teilen im Mischgebiet MI 2 die geschlossene Bauweise festgesetzt, um auf diese Weise die planungsrechtliche Grundlage für die charakteristische Innenstadtbebauung ohne seitlichen Grenzabstand zu legen.

Der östliche Rand des Geländes der Stadtwerke Troisdorf wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies dient dem Schutz der nachbarschaftlichen Wohnbebauung. Für den weiteren Bereich der Stadtwerke wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind bereits zwei quer zur Straßenachse stehende Gebäude errichtet worden, die entsprechend ergänzt werden können. Die abweichende Bauweise soll dabei der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechen, jedoch ohne Längenbeschränkung.

5.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden sehr großzügig festgesetzt. In der Regel reichen sie direkt an den Straßenraum heran. Es wird damit zum einem der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen, zum anderen sollen sich die neuen Entwicklungen in die vorhandene Umgebung integrieren können.

Im nördlichen Bereich der Poststraße wird die vorhandene Straßenflucht aufgegriffen und daher die überbaubare Grundstücksgrenze ca. 10 m vom Straßenrand entfernt festgesetzt. Ausnahmsweise darf im Mischgebiet MI 2 entlang der Poststraße ein Gebäudeteil auf einer Länge von 20 m für maximal 2 m von der festgesetzten Baugrenze hervortreten. Ziel ist es, die Straßenfront des geplanten Bauvorhabens attraktiv zu gestalten.

Im südlichen Bereich der Paul-Müller-Straße tritt die überbaubare Grundstücksgrenze 3 m zurück. Auch hier wird die vorhandene Straßenflucht aufgegriffen.

Im westlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 nimmt die überbaubare Grundstücksgrenze ebenfalls die Flucht der nördlichen Wohnbebauung auf. In Richtung des geplanten Kreisverkehrs und springt die Baugrenze um ca. 15 m zurück.

5.3 Bahnanlagen

Die noch als Bahnanlagen gewidmete Fläche (technische Anlage – Rückstaubecken inklusive Zuwegung zur heutigen Straße) wird in die Planzeichnung übernommen. Hiermit wird dem Anliegen der Bahn Rechnung getragen.

5.4 Verkehr

5.4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird aktuell durch die städtischen Straßen Stationsweg und Poststraße geprägt, die als Umgehungsstraßen für den Verkehr der Bundesstraße 8 (Mülheimer Straße, Kölner Straße, Frankfurter Straße) ausgebaut wurden und den Verkehr um die Innenstadt von Troisdorf herum führt. Die Straßen haben eine innerörtliche und überörtliche Verbindungsfunktion.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes T 98 hat das Ziel, die Straßenführung anzupassen, den Verkehr auch aus Gründen des Immissionsschutzes entlang der Bahn zu bündeln und damit den Stationsweg und den Rathausbereich sowie die nordwestliche Innenstadt zu entlasten (vgl. Kap. 3.1). Die neue Straßenführung erfährt zusätzlich einen selbstverständlicheren Straßenverlauf. Der Verkehr aus/in Richtung Poststraße wird nicht mehr über den Stationsweg, sondern über die Sieglarer Straße zur Mülheimer Straße geführt. Der Kreuzungspunkt der Verlängerung Poststraße / Sieglarer Straße soll als ein Kreisverkehr gestaltet werden.

Die Trassenführung der neuen Planstraße liegt in ähnlicher Lage wie die so genannte Südwesttangente aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1980. Eine Weiterführung der Südwesttangente entlang der Bahntrasse bleibt möglich, ist aber nicht Gegenstand dieser Planänderung.

Für die Umsetzung der neuen Trassenführung ist ein Abbruch der bestehenden Wohngebäude Sieglarer Straße 15, 17 und 19 sowie „Am Bahndamm“ 1a und 1 unvermeidbar. Im Februar 2009 waren insgesamt 57 Personen in den Gebäuden gemeldet.

Mit den Eigentümern der genannten Wohngebäude steht die Stadt Troisdorf bzw. die städtische Tochter TroPark GmbH in Kaufverhandlungen. Ziel ist es, einen freihändigen Erwerb der Grundstücke zu erreichen. Die Wohngebäude Sieglarer Straße Nr. 13, Ohmstraße Nr. 2 und Nr. 4 sowie leer stehende bzw. mindergenutzte Hallen (Glaserei, Fitnessstudio, Regallager, Lagerhalle, Traforaum, etc.) wurden bereits abgerissen. Die Gebäude Sieglarer Straße 17 und 19 wurden inzwischen von der TroPark GmbH erworben. Die Mieter sind z.T. schon ausgezogen, es ist davon auszugehen, dass die Gebäude bis spätestens Mitte des Jahres frei sind und abgerissen werden können.

Schon der ursprüngliche Bebauungsplan T 98 sah eine Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße und damit einen massiven Eingriff in den Baublock vor. Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Varianten der Verkehrsführung geprüft, die z.T. verträglicher sind (eine einfache Aufweitung der Ohmstraße unter Inanspruchnahme der Vorgärten, Verkehrsführung schräg durch das Mischgebiet MI 1. Die nun gewählte Alternative stellt unter Abwägung aller Umstände, insbesondere Lenkung der Verkehrsströme, Bündelung emittierender Verkehrsanlagen und Zuschnitt der Baugebiete die städtebaulich und verkehrlich günstigste Variante dar. Er stellt allerdings auch den weitestgehenden Eingriff in private Grundstücke dar. Die Stadt Troisdorf strebt dabei eine einvernehmliche Lösung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Mietern an.

Der geplante Kreisverkehr bedingt u. a. einen Eingriff in das Wohnhaus Sieglarer Straße 15. Sollte dies kurzfristig nicht realisierbar sein, ermöglicht die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für eine Übergangszeit auch eine Anbindung mittels einer signalisierten T-Kreuzung. Im nördlichen Bereich der geplanten Verlängerung der Poststraße wurde dafür auf Grund einer dann erforderlichen, zusätzlichen Linksabbiegerspur mehr öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, als dies die Kreisverkehrslösung in diesem Bereich erforderlich gemacht hätte.

Die Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße führt im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Bahnhofsbereiches und der Entwicklungen im Plangebiet zu einer Steigerung des Verkehrs im Bereich der verlängerten Poststraße und der Sieglarer Straße. Auf das als Anlage beigefügte Verkehrskonzept der IGS und die darauf aufbauenden Prognosen wird verwiesen.

Für den ruhenden Verkehr ist entlang der Bahnflächen/ südlich der Poststraße ein Parkhaus vorgesehen. Dies wird auf der einen Seite für die Kunden der Deutschen Bahn benötigt. Weiterhin soll dieses Parkhaus auch den Stellplatzbedarf von neuen Entwicklungen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 decken können.

5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – VF 1

Das in Kapitel 5.4.1 beschriebene Parkhaus südlich der Poststraße benötigt eine separate Linksabbiegespur entlang der Poststraße sowie einen Fußgängerüberweg zwischen Parkhaus und den Neuplanungen im Mischgebiet MI 2. Diese sind im Bereich der nicht mehr für den motorisierten Verkehr notwenigen „Kreuzung" Poststraße / Stationsweg vorgesehen. Um die Verkehrssicherheit im dem Bereich zu gewährleisten und Kreuzungsverkehr zu verhindern, wurde der motorisierte Verkehr auf der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „VF 1" gekennzeichneten Fläche gänzlich ausgeschlossen. Rettungsfahrzeuge und Sonderfahrzeuge wie Müllabfuhr sind von dem Ausschluss nicht berührt.

Der sich nördlich bis zur Ohmstraße anschließende Bereich des Stationswegs wird eine Sackgasse. Eine Erschließung von Norden für Vorfahrten etc. bleibt möglich.

5.4.3 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein Ausufern von Stellplätzen über dafür vorgesehene Flächen verhindert werden.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Änderungen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht vorgesehen. Über den Bahnhof können die Städte Köln, Siegburg, Siegen und Bonn sowie der Flughafen Köln-Bonn mit den regionalen Linien S 12, S 13, RB 27, RE 8 und RE 9 erreicht werden. Über den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sind mit den Linien 501, 503, 506, 507, 508 und 551 die umliegenden Städte und Gemeinden erreichbar.

Fußwege entlang der Straßen im Plangebiet sind ausreichend vorhanden. Im Rahmen der neuen Straßenführung werden Bürgersteige berücksichtigt.

Derzeit sind im Plangebiet keine separaten Radwege vorhanden. Im Rahmen des Aktionsprogramms „Fahrradfreundlichen Stadt Troisdorf" wird dies jedoch geändert. Die geplanten Straßenquerschnitte sind so angelegt, dass Fahrradwege möglich sind.

5.5 Lärmschutz

Nach Aussage der Schallimmissionstechnischen Untersuchung (Dipl.-Ing. H. Grasy, 26. Februar 2009) ist im Plangebiet insbesondere durch den Straßen- und Schienenverkehr mit Beurteilungspegeln zu rechnen, welche in Bezug auf die DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 zu Überschreitungen der Orientierungswerte für die jeweiligen geplanten Gebietsausweisungen führen. Die im Plan festgesetzten erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz stellen

einen verträglichen Schallpegel innerhalb der geplanten Gebäude sicher. Durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen wird die Nachtruhe bei ausreichender Belüftung der Schlafräume gewährleistet. Die Maßnahmen sind beim Neubau durch den jeweiligen Bauherr zu berücksichtigen, sie werden auch bei Umbau- oder Modernisierung empfohlen.

Im Zuge der Entwicklung der zur Poststraße und Bahn hin gelegenen Bauflächen in den Bereichen MI 1 und MI 2 sollen vorrangig mischgebietstypische Dienstleistungsbetriebe, Büros angesiedelt werden, sodass der Wohnanteil in den stark belasteten Bereichen abnehmen wird.

Die geplante Änderung der Verkehrsführung im Bereich Ohmstraße/Sieglarer Straße (vgl. Kap. 5.4.1) stellt für die Verlängerung der Poststraße einen Neubau im Sinne der 16. Verordnung zum BImSchG dar. Die vorgesehen Änderungen an der Sieglarer Straße werden als wesentliche Änderungen gewertet. Die Schallimmissionstechnische Untersuchung ermittelt, dass bei Umsetzung der Kreisverkehrsvariante bei allen in Frage kommenden Gebäuden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden und so kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für diesen Planfall besteht.

Der Bebauungsplan verhindert jedoch nicht eine Lichtzeiten geregelte Kreuzung, er macht dieses im Gegensatz sogar explizit möglich, um die Neuplanung unabhängig vom Erwerb des Gebäudes Sieglarer Straße Nr. 15 durchführen zu können. Für diesen Planfall ist jedoch mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der Südwest (SW)- und Nordwest (NW)-Fassade des Gebäudes Ohmstraße Nr. 1 an der SW-Fassade des Gebäudes Ohmstraße Nr. 3 und an den NW-, SW-, Nordost- und im 3. + 4. Obergeschoss der Südost-Fassade beim Gebäude Sieglarer Straße 15 zu rechnen. Zum Schutz der Bewohner setzt der Bebauungsplan fest, dass im Fall einer Lichtzeiten geregelten Kreuzung für die genannten Fassaden ein Anspruch auf passiven Schallschutz durch den Träger der Straßenbaulast, soweit die vorhandenen Außenbauteile die erforderlichen Bauschalldämmmaße R´wres nicht erreichen, besteht.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht notwendig, um den heutigen Durchgang von der Paul-Müller- zur Ohmstraße sicher zu stellen. Hierfür wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die in Kapitel 1.2 angesprochene unterirdische 110 kv-Leitung wird inklusive Schutzstreifen berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes MI 1 nimmt auf den Schutzsteifen Rücksicht.

Die Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 3/1 der E.ON Ruhrgas AG/Thyssengas GmbH wurde zwischen Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung bzw. 3. Änderung und der Offenlage zur 3. Änderung verlegt. Die Leitungstrasse verlief über Sieglarer Straße, Ohmstraße, Stationsweg und Poststraße zur bestehenden Gasregelanlage bei den Stadtwerken. Die neue Leitungstrasse führt die Ferngasgemeinschaftsleitung zu einer neuen Gasregelanlage (Hochdruck – Hochdruck) und in eine zweite Gasregelanlage (Hochdruck – Mittel-/Niederdruck), welche im Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt sind. Dadurch entfällt zum größten Teil die Leitung mit entspre-

chendem Schutzstreifen im Plangebiet. Die Ferngasleitung befindet sich nun nur noch in südlichen Teil der Sieglarer Straße.

Im Bereich der derzeit vorhandenen Abbiegung Poststraße/ Stationsweg liegen die Abwasserkanäle DN 2000 und DN 500 sowie weitere Leitungen (Fernmeldekabel, Glasfaser-Datenkabel, Gasleitungen, etc). Diese können nicht verlegt werden. Durch die Festsetzungen im Bereich des MI 2 können die Leitungen erhalten bleiben. Eine Überbauung ist erst ab dem 2. OG (6 m) möglich.

Die Entwässerung ist in Richtung Poststraße/ Stationsweg vorgesehen, da in der Sieglarer Straße keine Kapazitäten mehr vorhanden sind. Des Weiteren können Bauflächen und Verkehrsflächen über einen neu anzulegenden Kanal in der neuen Planstraße (Verlängerung der Poststraße) entwässert werden. Eine Vergrößerung des Pumpwerks Sieglarer Straße ist nicht möglich, da die komplette Unterführung hierfür in Anspruch genommen werden müsste.

5.8 Bindungen für die Bepflanzung, Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden bzw. geplant. In diesem Zusammenhang ist für Naherholungszwecke auf die allgemeinen öffentlichen Grünanlagen an der Burg Wissem und am Waldpark zu verweisen, die in zumutbarer Entfernung zum Änderungsbereich liegen und zu einer verbesserten Lebensqualität beitragen.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Für das Plangebiet wird teilweise auf vorhandene rechtskräftige Gestaltungsvorschriften zurückgegriffen.

Der Bebauungsplan lässt für geneigte Dachflächen nur dunkle, nicht reflektierende Materialien zu, um durch einen begrenzten Materialkanon das Erscheinungsbild der geplanten Straßenrandbebauung aufeinander abzustimmen und schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft sind außerdem Festsetzungen zur Größe von Dachgauben getroffen worden. Mit der Begrenzung der Giebelbreite auf maximal 1/3 der Hausbreite sollen unmaßstäbliche Gebäudekubaturen vermieden und damit ein Beitrag zur Baukultur geleistet werden.

Unter Berücksichtigung einer ansprechenden Gestaltung des Plangebietes und aufgrund der dominierenden Wohnnutzung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 optische Werbeanlagen nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine öffentlich rechtlichen Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Die TroPark GmbH beabsichtigt den freihändigen Ankauf der erforderlichen Flächen und führt Verhandlungen zum Erwerb der für die Straßenverlegung benötigten Grundstücke. Die Ausweisung von Verkehrsflächen führt zu Entschädigungsansprüchen gem. § 40 ff BauGB.

Viele Grundstücke im Bereich des Stationswegs sind bereits im Besitz der TroPark GmbH (s.o.).

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßenbaukosten einschließlich Straßenentwässerung	909.000,- €
Straßenbeleuchtung	25.000,- €
Grunderwerbskosten	2.850.000,- €
Freimachungskosten	300.000,- €
Gestaltungsmaßnahmen	45.000,- €
Lärmschutzmaßnahmen	0,- €
Überschlägig ermittelte Gesamtkosten	**4.129.000,- €**

Bei Realisierung der Lichtzeichen - geregelten Kreuzung reduzieren sich die Gesamtkosten. Bei dieser Variante belaufen sich die Straßenbaukosten auf 649.000 € inkl. der Lichtsignalanlage, die Grunderwerbskosten auf 1.650.000 € und die Freimachungskosten auf 240.000 €. Hinzu kommen ca. 100.000 € für Lärmschutzmaßnahmen. Insgesamt belaufen sich die Kosten bei dieser Variante, die ggf. als Zwischenlösung in Betracht kommt, auf ca. 2.709.000 €.

Durch die Wiederveräußerung von Grundstücken ist eine teilweise Refinanzierung möglich. Die Verlängerung der Poststraße zwischen Stationsweg und Sieglarar Straße ist als beitragspflichtiger Straßenneubau im Sinne des BauGB anzusehen. Darüber hinaus prüft die Stadt, ob eine Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz möglich ist.

8 Anlagen

- Verkehrskonzept der IGS **(Anlage 1)**
- Schallimmissionstechnische Untersuchung 070822 B 070183, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR – Dipl.-Ing. (FH) H. Grasy, 17.08.2007 **(Anlage 2)**
- Schallimmissionstechnische Untersuchung 090226 BSI gy 080365, Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR – Dipl.-Ing. (FH) H. Grasy, 26.02.2009 **(Anlage 3)**
- Gefährdungsabschätzung Altstandort 5108/108, Büro Dr. Tillmanns & Partner, 1991 **(Anlage 4)**
- Umwelttechnische Untersuchung, Baugrundlabor Batke GmbH, 17.06.1999 **(Anlage 5)**
- Sicherungskonzept zur Erlangung einer Abbruchgenehmigung der PMG mbH Troisdorf, Geologie-, Bau- & Umweltconsult (GBU), 12.07.2007 **(Anlage 6)**

- Untersuchungsbericht, Gerling Consulting Gruppe GmbH – Dr. Stefan Marktwort, 15.08.2007 **(Anlage 7)**

Planverfasser:

Professor Ulrich Coersmeier GmbH, Köln

Gesellschaft für Umweltplanung, Bonn (Kap. 4: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB)

Troisdorf, den 03.09.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 03.09.2009

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister