



STADT TROISDORF  
**Der Bürgermeister**

## **Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen**

**Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung**

**Bebauungsplan S209**

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße

**hier: Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen  
- Art und Umfang der Berücksichtigung zur Veröffentlichung -  
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

**Bebauungsplan S209**

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße

Zusammenstellung der zur Veröffentlichung (Offenlegung) bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf.

**1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Absender</b>	<b>Datum</b>	<b>Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Zusammengefasster Inhalt</b>	<b>Art und Umfang der Berücksichtigung</b>
1	Öffentlichkeit	27.06.2023	Mensch	<p>Die aktuelle Parksituation in der Gotenstraße ist bereits aktuell unzureichend, so dass teilweise im Parkverbot geparkt wird und ein Durchkommen für Rettungswagen und Feuerwehr erschwert wird. Durch die geplante Tiefgaragen- bzw. Grundstückszufahrt über die Gotenstraße werden bestehende Parkplätze entfallen und dadurch das Parkplatzproblems verschärft.</p> <p>Es soll bedacht werden, dass in der heutigen Zeit viele Haushalte trotz guter ÖPNV-Anbindung mehrere Pkw besitzen. Zudem fehlen bei der Planung Parkplätze für Besucher. Es sollen daher neben den Tiefgaragenplätzen zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden.</p>	<p>Durch die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt werden vermutlich 1-2 Stellplätze innerhalb der Gotenstraße entfallen. Im Vergleich zum Vorentwurf sind entlang der Troisdorfer Straße drei oberirdische Stellplätze auf dem Wohngrundstück geplant, die auch von Besuchern genutzt werden können. Der Bebauungsplanentwurf setzt hierfür zwei entsprechende Stellplatzflächen fest.</p> <p>Der aktuelle Planungsstand sieht im Neubau insgesamt 17 Wohneinheiten vor. Es sind v.a. 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, mit Schwerpunkt auf 2-Zimmer-Wohnungen, vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen sollen öffentlich gefördert errichtet werden. Durch die Vielzahl an nur kleinen und mittelgroßen Wohnungen sowie der Erfahrung aus anderen Vorhaben mit öffentlich geförderten Wohnungen ist somit davon auszugehen, dass der vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1:1 für das geplante Vorhaben ausreichend ist.</p>

					Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf gemäß StellplatzVO NRW wird eingehalten.
2	RSAG AöR Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	27.06.2023	Abfall	Keine Bedenken.  Es wird angenommen, dass die Abfallentsorgung über das vorhandene öffentliche Straßennetz „Gotenstraße“ erfolgen soll.  Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RASSt 06 zu entnehmen.	Kenntnisnahme  Die Abfallentsorgung soll über die Gotenstraße erfolgen. Die Abfallsammelbehälter werden auf einem Standplatz im Norden des Plangebietes untergebracht.  Kenntnisnahme
3	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Postfach 300865 40408 Düsseldorf	28.06.2023	Boden, Mensch	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.  Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf unserer Internetseite.	Es wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden im Bebauungsplan aufgenommen.

4	Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststr. 105 53840 Troisdorf	11.07.2023	Sachgüter	Keine grundsätzlichen Bedenken.  Für die Versorgungsleitungen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.	Kenntnisnahme  Ein Erfordernis für die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Stadtwerke wird nicht gesehen, da der Anschluss unmittelbar an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehenden Leitungen erfolgen kann.
5	Stadtwerke Troisdorf GmbH Poststr. 105 53840 Troisdorf	13.07.2023	Sachgüter	Planauskunft: Innerhalb der Gotenstraße und der Troisdorfer Straße bestehen Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie ein Mischwasserkanal.  Innerhalb der Gotenstraße besteht zudem eine Glasfaserleitung.	Kenntnisnahme
6	Rhein-Sieg-Kreis Fachbereich 01.3/ Frau Steeger/ Herr Gansen Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	25.07.2023	Wasser          Wasser, Mensch          Wasser, Mensch	<b>Überschwemmungsgebiet</b> Die Lage im Hochwasserrisikogebiet und die Überflutungsgefährdung bei extremen Starkregenereignissen sollen als Hinweise im Plan aufgenommen werden.  Es wird empfohlen, aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet auf eine Tiefgarage zu verzichten und für die Stellplätze andere Lösungen zu planen.  Zudem sollen folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen übernommen werden:	Es werden entsprechende Hinweise zur Lage im Hochwasserrisikogebiet sowie auf die Überflutungsgefährdung bei extremen Starkregenereignissen im Bebauungsplan aufgenommen.  Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks ist eine vollständig oberirdische Unterbringung des erforderlichen Stellplatzbedarfs nicht möglich. Das geplante Mehrfamilienhaus zur Schaffung von dringend benötigten Mietwohnungen wäre ohne Tiefgarage nicht umsetzbar. Zudem kann durch die Errichtung einer Tiefgarage insbesondere die bestehende Grünfläche im Westen bestehen bleiben. Eine hochwasserangepasste Bauweise der Tiefgarage ist möglich. Durch bauliche Maßnahmen kann beispielsweise sichergestellt werden, dass kein Niederschlagswasser in die Tiefgarage eindringt.  Die beiden Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.

			<p>1. Die Bauplanung und Bauausführung sind gemäß § 5 Absatz 2 WHG an die Überflutungsrisiken wegen Starkregen oder Hochwasser anzupassen.</p> <p>2. Für den Hochwasserschutz gelten die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p> <p><b>Altlasten</b> Hinweis auf eine mögliche Bodenbelastung mit Schwermetallen, insbesondere Blei. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen wahrscheinlich in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden. Das Plangebiet befindet sich im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Sieg, somit ist hier ein großflächiger Bodenbelastungsverdacht gegeben. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Feldwisch 2015) wurden im Umfeld des Plangebietes erhöhte</p>	<p>Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durchgeführt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Bodenbelastungsverdacht und zum Erfordernis einer Bodenuntersuchung aufgenommen.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Bleigehalte bis ca. 1 m tiefe im Boden nachgewiesen. In vielen Bereichen ist der Prüfwert für Kinderspielflächen nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBSchV) überschritten.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens ist dem Bodenbelastungsverdacht nachzugehen und zu überprüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Bebauungsplangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung des Oberbodens im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.</p> <p>Es wird auf den Altlastenerlass des Ministeriums hingewiesen.</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p>Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten.</p> <p>Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist</p>	<p>Der Anregung wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gefolgt. Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
--	--	--	--	---

			<p>die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p> <p><b>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</b>  Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.</p> <p>Notwendige Beleuchtungen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor Lichtemissionen geschützt sind.</p> <p><b>Immissionsschutz</b>  In nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) sollten folgende Punkte Beachtung finden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berücksichtigung der Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Hinblick auf die Verkehrsgerschimmisionen der Autobahn (tagsüber und insbesondere im Nachtzeitraum zur Gewährleistung gesunder Wohn-/Schlafverhältnisse)</li> <li>2. Vermeidung nachteiliger bzw. beeinträchtigender Geräuschauswirkungen</li> </ol>	<p>Eine verbindliche Festsetzung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf die Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen und mögliche bauliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis zu tier- und pflanzenfreundlichen Beleuchtungen aufgenommen.</p> <p>Die beiden Belange werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>
		Tiere		
		Tiere und Pflanzen		
		Mensch		

			Erneuerbare Energien, Klima	<p>gen auf die Nachbarschaft im Zusammenhang mit der Ein-/Ausfahrtrampe zur Tiefgarage</p> <p><b>Erneuerbare Energien</b> Es wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet zu prüfen und ggf. in die Unterlagen aufzunehmen bzw. festzusetzen. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einer konkreten Anlage kann mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage <a href="http://www.energieundklima-rsk.de">www.energieundklima-rsk.de</a> vorgenommen werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30 % der Dachflächen aufgenommen. Ergänzend wird ein Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) aufgenommen.</p>
7	Abwasserbetrieb Troisdorf AöR Poststraße 105 53840 Troisdorf	26.07.2023	Abwasser	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Das Niederschlagswasser kann nicht von der kompletten Fläche des Neubaus aufgenommen werden. Der Erschließungsträger sollte sich frühzeitig mit dem Abwasserbetrieb in Verbindung setzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung durch den Abwasserbetrieb Troisdorf AÖR erfolgt (Kapitel 5.6 der Begründung).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal in der Troisdorfer Straße eingeleitet werden. Der Vorhabenträger wird sich mit dem Abwasserbetrieb frühzeitig in Verbindung setzen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
8	Stadt Troisdorf, Sachgebiet Grünflächen, II 60.2 Kölner Straße 176 53840 Troisdorf	28.07.2023	Pflanzen	<p>Die auf der zur Zeit noch städtischen Grünanlage Gotenstraße bestehenden drei Kugelahorne sollen erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend mit einem Bauzaun gegen Beschädigungen, Ablagerungen etc. zu schützen. Der Bauzaun ist um den gesamten Standort aller drei Bäume als ein. Bauzaun zu errichten. Einzelne</p>	<p>Nach aktuellem Planungsstand ist in jedem Fall der Erhalt des südlichen Kugelahorn gesichert. Der Bauungsplanentwurf setzt den Baum entsprechend zum Erhalt fest. Der Erhalt des mittleren Baumes kann aufgrund der Gründungsarbeiten für die unmittelbar nördlich geplante Tiefgaragenzufahrt nicht zugesichert werden. Ein Erhalt wird jedoch angestrebt. Der nördliche Kugelahorn wird in jedem Fall aufgrund der Tiefgaragenzufahrt entfallen müssen. Die im Zuge der Baumaßnahmen nicht zu erhaltenden</p>



				<p>Schutzzäune um jeden Baum herum dürfen nicht errichtet werden. Damit wird dem Schutz der Bäume auch dahingehend Rechnung getragen, als dass eine Andienung der Baustelle nicht zwischen den Bäumen erfolgen kann. Der Bauzaun ist bis zum Kronentraufbereich der Bäume zu errichten, einzelne Absperrungen nur um den Stamm sind unzulässig.</p> <p>Die innerhalb des Straßenraums bestehenden städtischen Bäume sind in das Schutzkonzept mit einzubeziehen.</p> <p>Mit dem Bauantrag ist daher ein Lageplan für die Baustellenandienung und den Lagerplatz mit einzureichen. Nach Prüfung der Unterlagen wird das Fachamt mitteilen, ob die städtischen Bäume ggfls. auch mit einem Bauzaun zu sichern sind oder ob andere Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume durchgeführt werden müssen.</p> <p>Grundlage dieser Auflagen ist die städtische Baumschutzsatzung.</p>	<p>Bäume werden durch Ersatzpflanzungen unter Einhaltung der Baumschutzsatzung kompensiert. Die drei innerhalb der Gotenstraße bestehenden Bäume werden erhalten. Im Zuge des Bauantrags wird ein entsprechendes Schutzkonzept vorgelegt und abgestimmt.</p>
--	--	--	--	--	--