

STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Wilhelm-Busch-Straße, Dechant-Wirtz-Straße, Grabenstraße

Zentralisierung der GFO Kliniken Troisdorf

Vorentwurf, Stand: 30.10.2023

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Wilhelm-Busch-Straße, Dechant-Witz-Straße,
Grabenstraße
(Zentralisierung der GFO Kliniken Troisdorf)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Sieglar, Flur 6 das Flurstück 1003 und weist eine Fläche von ca. 4,7 ha auf.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Wilhelm-Busch-Straße,
- im Osten durch die Dechant-Wirtz-Straße,
- im Süden durch die Grabenstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße

begrenzt.

Eigentümerin des Flurstücks 1003 ist die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Troisdorf. Für das Grundstück besteht ein Erbbaurecht zu Gunsten der Vorhabenträgerin „Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH (kurz: GFO)“. Somit hat die Vorhabenträgerin einen gesicherten Zugriff auf das Plangebiet.

Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet wird gebildet aus den Gebäuden und Freiflächen des St. Johannes Krankenhauses. Die bis zu sechsgeschossigen Gebäude sowie der Parkplatz befinden sich im nördlichen Teilbereich. Der südliche Teilbereich ist größtenteils unversiegelt und als Parkanlage angelegt ist. Im Südosten befindet sich der Hubschrauberlandeplatz sowie das viergeschossige Schwesternwohnheim. Im Osten, entlang der Dechant-Wirtz-Straße wird derzeit ein viergeschossiges Gebäude für die neue Abteilung für Psychiatrie und Psychosomatik errichtet.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung, unterschiedlicher städtebaulicher Formen geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit einer Apotheke. Die Umgebung des Plangebiets im Süden und Westen ist durch zwei bis dreigeschossige Einzel- sowie Reihenhäuser mit Satteldächern geprägt. Im Osten sind freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdächern vorzufinden.

In ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Nahversorgungszentrum Sieglar, welches eine fußläufige Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sicherstellt.

Verkehrliche Erschließung

Das aktuelle Krankenhaus ist über die Wilhelm-Busch-Straße sowie im Osten über die Dechant-Wirtz-Straße erschlossen. Hier bestehen mehrere Zu- und Abfahrten zur bzw. von der zentralen Parkplatzfläche, die sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet. Die Wilhelm-Busch-Straße bindet an die Schillerstraße sowie im weiteren

Verlauf an die Rathausstraße an. Über diese Straßenführung erreicht man in ca. sechs Minuten die Anschlussstelle „Troisdorf“ der Autobahn (A 59). Die Anschlussstelle „Spich“ der A 59 ist ebenfalls in ca. sechs Minuten über die Umgehungsstraße L332n und die Kreisstraße 29 mit dem Pkw zu erreichen.

Das Krankenhaus wird durch insgesamt vier Buslinien angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Sieglar Krankenhaus“ befindet sich auf der Dechant-Wirtz-Straße in unmittelbarer Nähe. Diese Bushaltestelle wird von der Buslinie 503 (Sieglar RSVG - Troisdorf Bf – Siegburg Bf) bedient. Die Haltestelle „Flachtenstraße“ ist vom Plangebiet fußläufig in ca. fünf Minuten erreichbar. An dieser Bushaltestelle verkehren die Busse der Linie 501 (Siegburg Bf – Troisdorf Bf - Lülldorf Stahlenstraße), 551 (Troisdorf Bf - Bonn Hbf) und 552 (Sieglar RSVG - Bonn, Am neuen Lindenhof). Der nächstliegende Bahnhof Troisdorf befindet sich in ca. 3,6 km Entfernung und kann mittels verschiedener Busverbindungen in ca. 25 Minuten erreicht werden. Zum S-Bahnhof in Spich, der ca. 4 km vom Krankenhausstandort entfernt ist, besteht eine direkte Verbindung der Buslinie 503 über Kriegsdorf und dauert ca. 16 Minuten.

Vom Bahnhof Troisdorf besteht eine Anbindung an drei jeweils stündlich verkehrende Regionalbahnen in Richtung Aachen, Koblenz (über Bonn-Beuel) sowie Mönchengladbach (über Köln). Zusätzlich wird der Bahnhof Troisdorf mittels zwei S-Bahn-Verbindungen nach Kerpen-Horrem (über Köln) sowie nach Düren (ebenfalls über Köln) an die regionale Umgebung angeschlossen.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie den ÖPNV.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Bonn/ Rhein Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen

Das Planvorhaben ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24. Dezember 2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar.

Das Planvorhaben kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

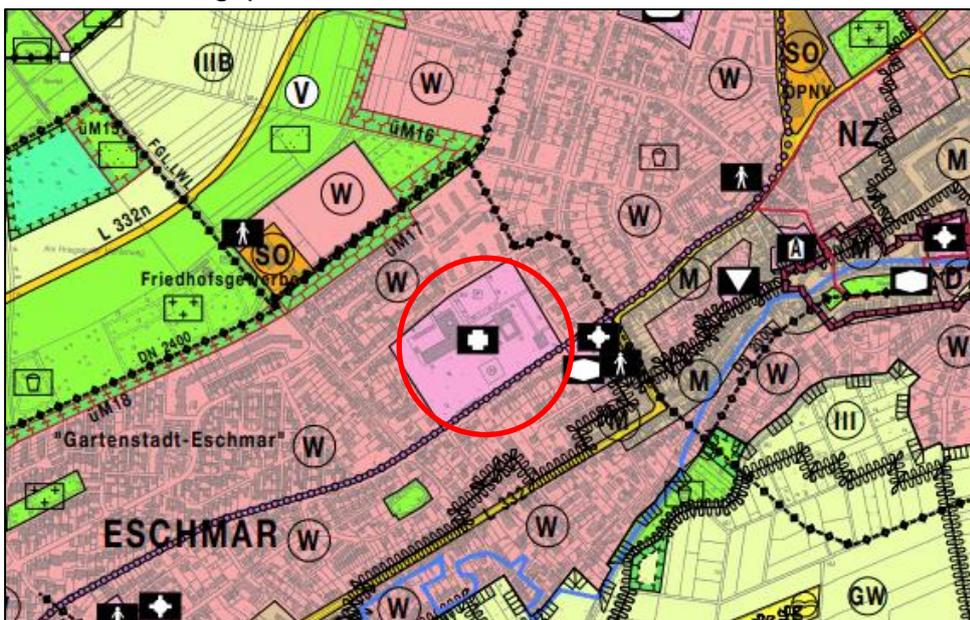


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

2.4 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Es gelten die dort aufgeführten Genehmigungspflichten, Verbote und Duldungspflichten. Eine Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III B ist aber grundsätzlich möglich.

In der Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf AöR sind detailliertere Angaben zum Plangebiet zu finden, als in der Starkregengefahrenkarte NRW. Hier erfolgt die Unterteilung in „seltenes Ereignis“, „außergewöhnliches Ereignis“ und „extremes Ereignis“. Das „seltene Ereignis“ basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Das „außergewöhnliche Ereignis“ basiert auf einem Regenereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Das „extreme Ereignis“ wurde mit einem sogenannten Blockregen 90 mm berechnet. Bei einem „seltenem Ereignis“ werden für das Plangebiet in vereinzelt Teilbereichen Wasserhöhen von 10-50 cm, südlich der Bebauung 50-100 cm und im Bereich des Versickerungsbeckens über 100 cm aufgezeigt. Bei einem „außergewöhnlichen Ereignis“ erweitern sich die überschwemmten Bereiche sowie die Wasserhöhen. Im Bereich des Parkplatzes sind Wasserhöhen von bis zu 1 m dargestellt. Auf Teilflächen südlich der Bebauung werden Wasserhöhen von über 1 m erreicht. Bei einem „extremen Ereignis“ sind erwartungsgemäß größere Bereiche des Plangebiets von der Überschwemmung betroffen. Die betroffenen Bereiche des Plangebiets können den folgenden Kartenausschnitten entnommen werden.

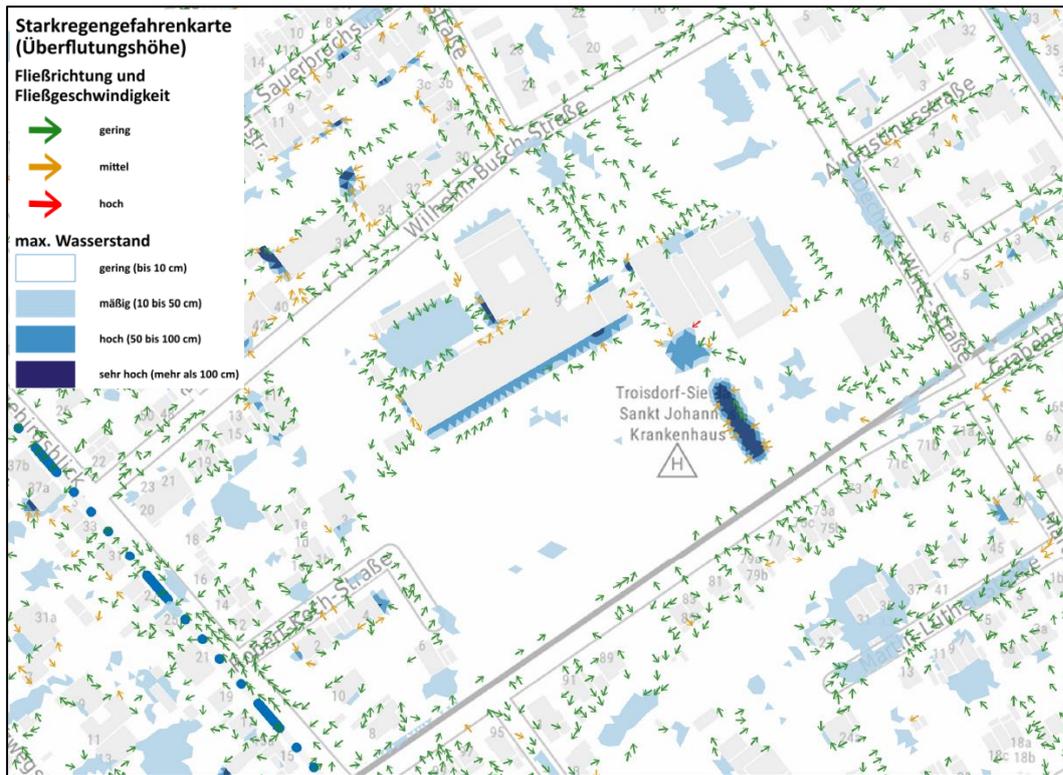


Abbildung 3: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – seltenes Ereignis, Stadt Troisdorf

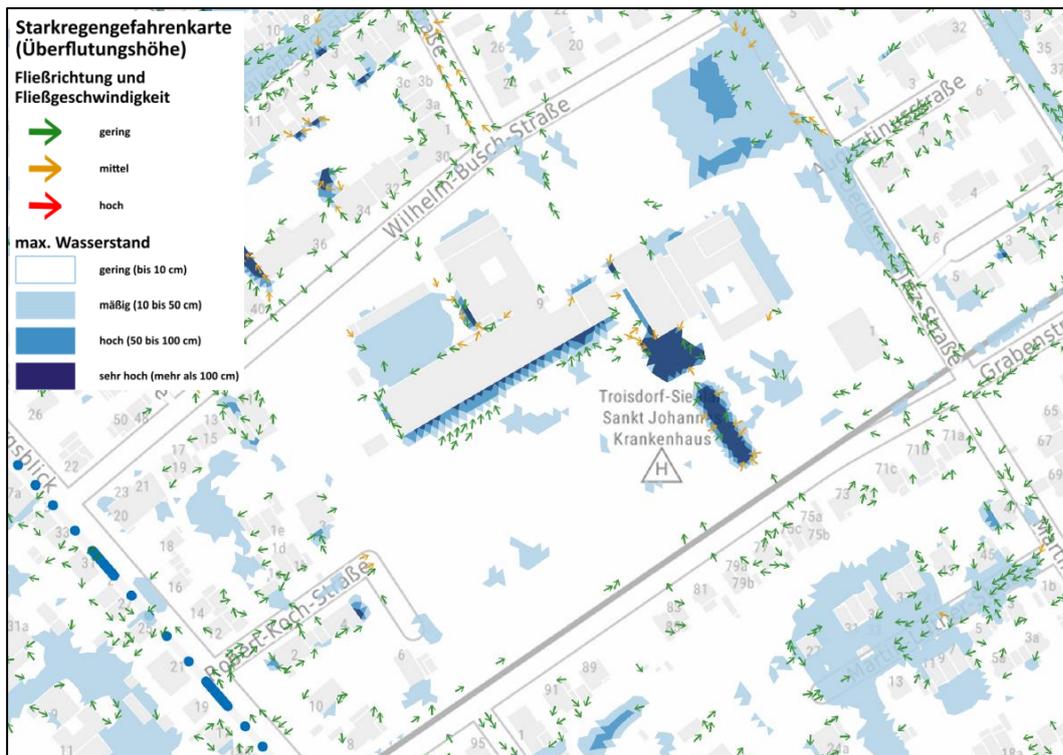


Abbildung 4: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – außergewöhnliches Ereignis, Stadt Troisdorf

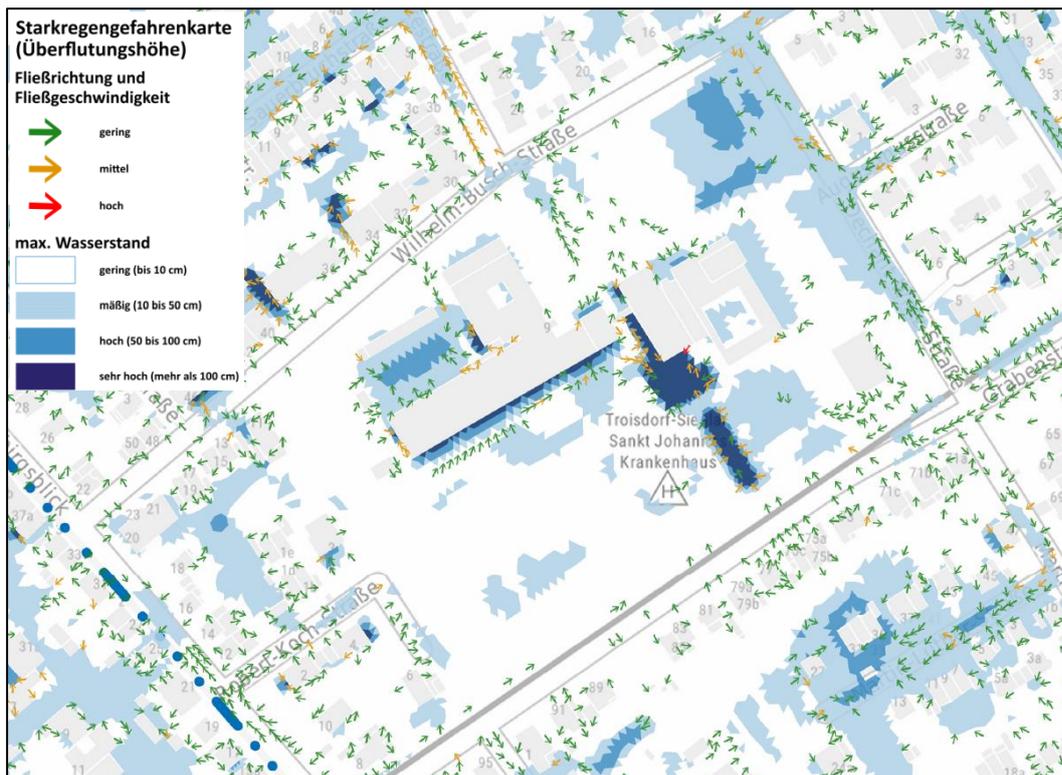


Abbildung 5: Auszug auf der Starkregengefahrenkarte – extremes Ereignis, Stadt Troisdorf

Da nur vereinzelte und flächenmäßig kleine Bereiche des Plangebiets betroffen sind, ist die Starkregengefahr insgesamt jedoch als gering einzustufen. Bei der Bauausführung ist der Aspekt des Überschwemmungsschutzes allerdings zu berücksichtigen.

2.5 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bebauten Teilbereiche des Plangebiets im Norden und Osten sind dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der südliche Teilbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine genaue Abgrenzung ist im Plangebiet entbehrlich, da die Fläche insgesamt neu geordnet und entwickelt werden soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH (GFO) betreibt im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis ein Krankenhaus mit zwei Standorten, die GFO Kliniken Troisdorf mit den beiden Betriebsstätten St. Josef Hospital Troisdorf und St.

Johannes Krankenhaus Sieglar. Die beiden Standorte verfügen aktuell über 560 Betten, wovon 324 auf das St. Josef Hospital und 236 auf das St. Johannes Krankenhaus entfallen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung sowie Zusammenlegung der beiden Krankenhausstandorte in Troisdorf auf dem Gelände des St. Johannes Krankenhauses geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Neustrukturierung der Krankenhausversorgung in NRW wurde bereits 2019 durch die GFO der Entschluss gefasst, beide Krankenhäuser in Troisdorf an einem Standort zusammenzuführen. Aufgrund der besseren und großzügigen geländetechnischen Voraussetzungen am Standort Sieglar gegenüber der beengten innerstädtischen Lage des St. Josef Krankenhauses, wurde der Entschluss gefasst, am St. Johannes Krankenhaus in Sieglar eine Zielplanung zur Zusammenlegung der beiden Standorte zu entwickeln. Diese mündete dann im Dezember 2021 in einem, bei der Bezirksregierung Münster eingereichten Förderantrag zur Finanzierung dieser beabsichtigten Maßnahme.

Die Bewilligung und finanzielle Förderung der beantragten Maßnahme soll nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster sowie mit dem Ministerium für Gesundheit, Arbeit und Soziales des Landes NRW voraussichtlich in 2024/25 erfolgen, so dass in Abstimmung mit den beiden vorgenannten Behörden die Projektplanung intensiviert werden kann.

Am Standort Sieglar wurde auf Grundlage des § 34 BauGB eine neue Abteilung für Psychiatrie und Psychosomatik mit 40 stationären und 20 tagesklinischen Betten im Osten des Plangebiets genehmigt. Die Baumaßnahme für diese Abteilung befindet sich derzeit in der Fertigstellung, so dass in 2024 die Inbetriebnahme erfolgen wird.

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben für den Großteil des Plangebiets nach § 35 BauGB richtet, ist zur Umsetzung des Vorhabens in der angedachten städtebaulichen Dichte die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, vor dem Hintergrund der Zusammenlegung der beiden Krankenhausstandorte St. Josef Hospital Troisdorf und St. Johannes Krankenhaus Sieglar, das Potential zur Nachverdichtung des Standortes in Sieglar zu nutzen. Durch die Zusammenlegung können Räume und Flächen eingespart sowie Synergien entwickelt werden. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der großen Freifläche im Süden für eine Nachverdichtung an.

Im Zusammenhang mit der Konzentration der beiden Krankenhausstandorte an einen Standort werden fast sämtliche medizinischen Funktionsbereiche neu errichtet und funktional geordnet, so dass sowohl Arbeitsabläufe innerhalb eines medizinischen Versorgungsbereiches, als auch zu den weiteren Funktionsstellen der Patientenversorgung optimiert sind. Die derzeitige Gesamt-Bettenzahl beider Häuser wird reduziert. So werden nach Fertigstellung und Umsetzung der Maßnahme ca. 100 somatische Betten zur stationären Versorgung aufgegeben. Die freiwerdenden Funktionsbereiche im derzeitigen Bestandsgebäude des St. Johannes Krankenhauses werden im Rahmen der Zielplanung zum größten Teil für die ambulante Versorgung der Patienten genutzt, womit der weitergehenden „Ambulantisierung“ von medizinisch stationären Leistungen Rechnung getragen wird.

Das Bauvorhaben sieht mehrere Neubauten, Anbauten sowie die Aufstockung eines Gebäudeteils vor. Der Bebauungsplan soll hierfür zum einen die städtebaulichen Rahmen vorgeben und sichern. Zum anderen sollen im Bebauungsplanverfahren die durch die Erweiterung des bestehenden Krankenhauses entstehenden Auswirkungen, wie die Zunahme der Verkehrsbelastung und von Lärmemissionen aufgezeigt, bewertet sowie ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt werden.

Um das konkrete Bauvorhaben verbindlich festzulegen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Demnach wird neben dem Rechtsplan auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Troisdorf Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Plankonzept

Das Plankonzept sieht mehrere Neubauten als Erweiterung des Bestandsgebäudes des St. Johannes Krankenhauses vor. Auf der derzeitigen südlichen Grünanlage werden zwei Neubauten errichtet, die sich in ihrer Höhe zwischen zwei und sieben Geschossen staffeln. Einer der beiden Neubauten übernimmt primär die medizinischen Funktionsbereiche wie OP-Bereiche und Intensivstation, der zweite dient der Errichtung von Stationen zur stationären Versorgung der Patienten (Bettenhaus). Auf dem Dach des östlichen Gebäudes der beiden Neubauten wird der Hubschrauberlandeplatz errichtet. Das bestehende Hauptgebäude des St. Johannes Krankenhauses wird teilweise im Inneren neu geordnet und umgebaut. Größere äußere bauliche Maßnahmen an diesem Gebäude sind nicht vorgesehen. Jedoch wird der bestehende Anbau am westlichen Ende auf sechs Geschosse erhöht und damit auf die bestehende Höhe des Hauptgebäudes angeglichen. Hier sollen weitere medizinische Stationen untergebracht werden. Ein weiterer kleinerer, solitärer Neubau im Norden, unmittelbar an der Wilhelm-Busch-Straße, sichert mit einer neuen und modernen Energiezentrale die technische Versorgung des vollständigen Krankenhauskomplexes.

Die große Parkplatzanlage im Nordosten mit Zufahrten über die Wilhelm-Busch-Straße sowie Dechant-Wirtz-Straße bleibt bestehen. Zusätzlich werden zwei Parkplatzflächen

im Nordwesten (Zufahrt Wilhelm-Busch-Straße) sowie Südosten (Zufahrt Dechant-Wirtz-Straße) ergänzt, sodass künftig insgesamt ca. 320 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Für die Errichtung der neuen Parkplatzanlage im Südosten wird das derzeitige Schwesternheim abgebrochen. Die dort bestehenden Nutzungen werden dezentral in den Neubauten integriert. Der Versiegelungsgrad auf dem Klinikgelände wird zukünftig bei rund 80% liegen.

5 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

5.1 Verkehr

Durch die geplante Zusammenlegung der beiden Krankenhausstandorte kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung erhöhen wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist, und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann (Leistungsfähigkeitsnachweis), wurde eine Verkehrliche Untersuchung (PLANUNGSBUERO RICHTER-RICHARD, 2022) durchgeführt.

Es wurde gutachterlich ermittelt, dass sich durch das Planvorhaben insgesamt 1.520 Fahrten/ 24 h ergeben, die sich hälftig auf den Quell- und Zielverkehr aufteilen. Für die Spitzenstunde nachmittags zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr werden 108 Fahrten im Quellverkehr und 60 Fahrten im Zielverkehr erzeugt.

Der Leistungsfähigkeitsnachweis wurde unter Anwendung der Berechnungsverfahren für Knotenpunkte mit Lichtsignalanlage des "Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (HBS, Fassung 2015) geführt. Die ausreichende Kapazität wurde im Kfz-Verkehr gemäß HBS 2015 anhand der mittleren Wartezeiten nachgewiesen, die als Indikator für die Qualität des Verkehrsablaufs gilt. Um auch allgemeine, planungsunabhängige Verkehrsentwicklungen zu berücksichtigen, wurde die Verkehrsstärke auf den Prognosehorizont 2027 hochgerechnet. Bis 2027 wird von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs von insgesamt ca. 5 % (jährlich 1 %) ausgegangen. Dieser Wert entspricht einem hohen Prognosewert, im Verkehrsentwicklungsplan von 2014 lag der Prognosewert deutlich niedriger, was die Leistungsfähigkeit nach oben absichern soll.

Es wurden folgende Knotenpunkte untersucht:

- Wilhelm-Busch-Straße/ Dechant-Wirtz-Straße
- Grabenstraße/ Dechant-Wirtz-Straße
- Grabenstraße/ Flachtenstraße
- Kirchtal/ Vorgebirgsblick
- Konrad-Adenauer-Ring (L 332) / Straße Vorgebirgsblick
- Wilhelm-Busch-Straße/ Straße Vorgebirgsblick

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS durch das Gutachterbüro haben gezeigt, dass alle Knoten im straßenbaulichen Bestand leistungsfähig bleiben und die Kfz-Neuverkehre aufnehmen können.

5.2 Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Lärmemissionen des angrenzenden Straßenverkehrs auf die Erweiterung des Krankenhauses, das als lärmempfindliche Nutzung gilt, bewertet und ggf. Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erarbeitet. Außerdem wird untersucht, ob die durch die Erweiterung des Krankenhauses, insbesondere durch die verursachten Zusatzverkehre ausgehenden Lärmemissionen angrenzende lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohnnutzungen, unzulässig beeinflussen.

5.3 Boden

Im Plangebiet sind bereits vom Geotechnischen Büro DR. LEISCHNER GmbH verschiedene Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, in denen die Bodenbeschaffenheit, Verunreinigungen des Bodens, Wasserdurchlässigkeit des Bodens, der Grundwasserspiegel sowie Möglichkeiten für Gründungen behandelt werden.

Entsprechend den Bohrprofilen tritt auf dem Untersuchungsgrundstück überwiegend eine gewachsene Schichtenfolge auf. Nur in den Bohrungen, die um das Bestandgebäude herum angesetzt waren, wurde Auffüllungsmaterial angetroffen. Eine weitere Auffüllung befindet sich im Osten des Grundstücks unmittelbar an der Dechant-Wirtz-Straße. Entsprechend der chemischen Untersuchung der Bohrproben gilt für alle Proben die Deponieklasse DK0.

Der aufgefüllte sowie der gewachsene Mutterboden ist aufgrund seines organischen Anteils nicht als Baugrund geeignet, da langfristig die Gefahr einer Volumenreduzierung durch die mikrobiellen Umsetzungsprozesse besteht und damit einhergehend unkontrollierte Setzungen auftreten. Die im Baufeld aufgeschlossenen, nicht bindigen Auffüllungen sind aufgrund ihrer Inhomogenität sowie ihrer lockeren Lagerung für die Abtragung von Bauwerklasten nicht geeignet. Bei Belastung der Böden ist mit unkalculierbaren und gebäudeschädlichen Setzungen zu rechnen. Zur sicheren Gründung der Gebäude kann laut Aussage des Gutachters prinzipiell sowohl eine Plattengründung als auch eine Fundamentgründung durchgeführt werden, wenn die zu erwartenden Verformungen bauwerksverträglich sind. Im Bereich der Aufstockung des Anbaus westlich des Hauptgebäudes werden vom Tragwerksplaner sehr hohe Lasten erwartet, die über eine Tiefgründung in den Untergrund eingeleitet werden sollen. Hier soll über Bohrpfähle gegründet werden. In dem Baugrundgutachten werden auch Empfeh-

lungen für Gründungen neben bestehenden Gebäuden, also Anbauten aufgeführt. Zudem wird empfohlen, die angetroffenen Auffüllungen unter den Gründungselementen vollständig zu entfernen.

Entsprechend DIN EN 1998-1/NA:2011-01 ist Troisdorf-Sieglar in die Erdbebenzone 1 und die Untergrundklasse T einzustufen. Gemäß den Untersuchungsergebnissen ist der Baugrund in die Baugrundklasse C einzustufen. Bei der Planung und konstruktiven Ausbildung des Gebäudes sind die Vorgaben der o.a. DIN zu beachten.

Der mittlere höchste Grundwasserstand der letzten 10 Jahre beträgt 45,48 m+NHN. Der daraus resultierende mittlere minimale Flurabstand liegt damit bei 11,96 m. Aufgrund der oberflächlich anstehenden bindigen Böden ist die Bildung von temporärem Stauwasser, insbesondere nach Starkregenereignissen, zu erwarten. Eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers soll über die belebte Bodenzone erfolgen. Die oberflächennah anstehenden Hochflutsedimente sind nur sehr gering wasserdurchlässig, weshalb sich die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-Element anbietet. Der Flächenbedarf sowie mögliche Standorte der Mulden-Rigolen werden im weiteren Verfahren geprüft. Im Planungskonzept sind bereits potentielle Standorte dargestellt.

5.4 Artenschutz

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Eingriff in die vorhandene Umwelt stattfinden. Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, 2023) erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Eine Quartiernutzung planungsrelevanter Fledermausarten auf dem Klinikgelände ist nicht wahrscheinlich. Verstecke in Nischen an den Bestandgebäuden oder in Baumhöhlen liegen augenscheinlich nicht vor. Das Erweiterungsgelände weist keine besonderen Lebensraumbedingungen auf. Auch ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet wird ausgeschlossen. Der Verlust einzelner Niststandorte verbreiteter und regional ungefährdeter Vogelarten, die ihr Nest jährlich neu bauen, ist artenschutzrechtlich unbedenklich, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt ist.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Amphibien und Reptilienarten werden durch den Gutachter aufgrund der fehlenden Habitatbedingungen auf dem Klinikgelände ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) in Folge der geplanten Um- und Neubaumaßnahmen an den GFO-

Kliniken in Troisdorf-Sieglar unter Beachtung von folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können:

Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzrodungen

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nach dem allgemeinen Artenschutz grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen.

Minimierung des Vogelschlagrisikos

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an den neu zu errichtenden Gebäuden sind die Hinweise aus dem Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Schweizerischen Vogelwarte in Sempach zu beachten. Grundsätzlich sind an den Gebäuden nicht spiegelnde Glaselemente mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden. Im Außenbereich sollten zur Einhausung von Sitz- oder Stellflächen weder transparente und großflächige Glaselemente, noch spiegelnde Flächen verwendet werden.

Vermeidung von Störungen durch Beleuchtung

Von dem Vorhaben können durch eine Beleuchtung der Außenbereiche weitreichende Wirkungen ausgehen, die insbesondere nachtaktive Tiere (z.B. Nachtfalter, Fledermäuse) beeinträchtigen können. Im Rahmen der Beleuchtung der Klinikerweiterung sind daher folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die eingesetzten Leuchtmittel dürfen nur Licht mit einem geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe emittieren. Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz sollte die Leuchtfarbe der Leuchtmittel nicht über 3000 Kelvin liegen.
- Die verwendeten Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen.
- Auf eine Beleuchtung der Fassaden ist generell zu verzichten.

Diese allgemeinen Artenschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag, der zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Troisdorf geschlossen wird, aufgenommen.

5.5 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt. Hierbei sollen u. a. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege untersucht werden, um in der weiteren Planung Berücksichtigung zu finden.

6 Ver- und Entsorgung

Im Nordwesten des Grundstücks wird eine zweigeschossige Technikzentrale errichtet. Hier wird ein Eisspeicher das Krankenhaus mit Wärme versorgen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Wasser sowie Telekommunikation/ Internet durch die bestehenden Leitungen und Anschlüsse in der Wilhelm-Busch-Straße grundsätzlich sichergestellt werden kann. Die Leistungsfähigkeit und Anschlussmöglichkeiten der technischen Infrastruktur werden im Planverfahren bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann vermutlich über den in der Wilhelm-Busch-Straße bestehenden Kanal sichergestellt werden. Die im bestehenden Kanalnetz verfügbaren Kapazitäten werden im Zuge des weiteren Verfahrens bei den Stadtwerken abgefragt.

Gemäß Landeswassergesetz soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Klinikgelände befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ausschließlich über die belebte Bodenzone zulässig. Da die oberflächennah anstehenden Hochflutsedimente nur sehr gering wasserdurchlässig sind, bietet sich die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-Element an. Eine detaillierte Planung der Versickerungsanlage erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Abfallentsorgung soll über die Wilhelm-Busch-Straße erfolgen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin GFO hat durch ein Erbbaurecht einen gesicherten Zugriff auf das Plangebiet. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die GFO verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag die Erschließungsmaßnahmen, die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie die Freiraumgestaltung innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Es besteht die Möglichkeit, im Durchführungsvertrag ergänzende Regelung, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, aufzunehmen.

8 Kosten und Finanzierung

Die GFO übernimmt als Vorhabenträgerin alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt entstehen insoweit nicht.

9 Anlagen

- *Artenschutzprüfung Stufe I - Zentralisierung GFO-Kliniken St. Johannes in Troisdorf-Sieglar (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Mai 2023)*
- *Zentralisierung der GFO Kliniken Troisdorf in Troisdorf-Sieglar - Verkehrliche Untersuchung (PLANUNGSBUERO RICHTER-RICHARD, Dezember 2022)*
- *Geotechnischer Bericht Baugrundgutachten nach DIN 4020 zum Bauvorhaben „Zentralisierung der GFO-Kliniken Troisdorf“ Wilhelm-Busch-Strase 9, 53844 Troisdorf (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Februar 2023)*
- *Hydrogeologisches Gutachten zur Beseitigung von Niederschlagswasser „Zentralisierung der GFO-Kliniken Troisdorf“ Wilhelm-Busch-Strase 9, 53844 Troisdorf (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, März 2023)*
- *Ergebnisbericht zur Deklarationsuntersuchung zum Bauvorhaben „Zentralisierung der GFO-Kliniken Troisdorf“ Wilhelm-Busch-Strase 9, 53844 Troisdorf (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Februar 2023)*

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz	5
2.4	Wasserschutz	5
2.5	Bebauungsplan	7
3	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Anlass der Planung	7
3.2	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
4	Plankonzept	9
5	Umweltbelange und Auswirkungen der Planung	10
5.1	Verkehr	10
5.2	Lärmimmissionen.....	11
5.3	Boden	11
5.4	Artenschutz	12
5.5	Umweltprüfung.....	13
6	Ver- und Entsorgung.....	14
7	Verwirklichungsmaßnahmen.....	14
8	Kosten und Finanzierung	14
9	Anlagen	15