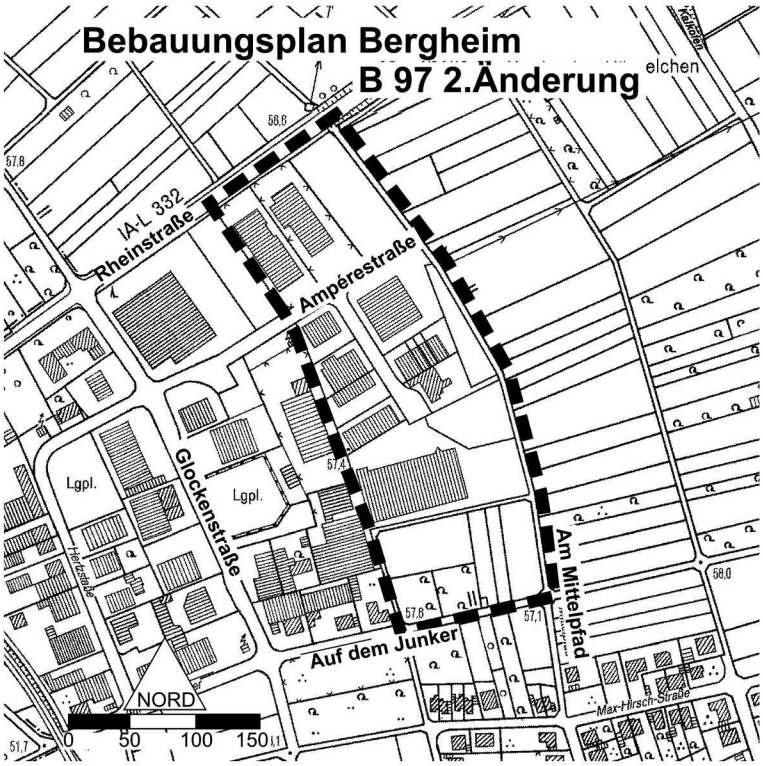
STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Begründung

Bebauungsplan B 97, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim
Bereich Ampèrestraße

- Arrondierung der gewerblichen Nutzung -

Stand: 15.12.2009 - Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan B 97, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Bergheim,
Bereich Ampèrestraße

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im vorhandenen Gewerbegebiet Troisdorf-Bergheim östlich der Glockenstraße und erstreckt sich nach Osten bis zu einem Wirtschaftweg in Verlängerung der Straße „Am Mittelpfad". Im Norden wird es von der Rheinstraße, im Süden von der Straße „Auf dem Junker" begrenzt. Bis auf die Flächen im Süden, die von der Straße „Auf dem Junker" erschlossen sind, ist das Plangebiet weitestgehend bebaut. Westlich schließt ebenfalls gewerbliche Bebauung an. Die südlich gelegene Wohnbebauung weist zum Gewerbegebiet, getrennt durch einen Grünstreifen, einen Abstand von ca. 55 m auf.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (rechtswirksam seit dem 06.02.2004) stellt das Plangebiet und seine Umgebung als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 97, der seit dem 20.06.1995 rechtskräftig ist.
Der Bebauungsplan B 97 setzt gewerbliche Bauflächen als GE, Gewerbegebiet, fest. Der Schutzwürdigkeit der südlich gelegenen Wohnbebauung im Hinblick auf mögliche Immissionen wurde durch eine Gliederung auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW 1990 Rechnung getragen.
Einzelhandelsbetriebe, deren Warensortiment typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf und daher vorrangig in Gebieten anzusiedeln sind, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, sind als Nutzung ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Be-

triebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als Betriebseinrichtungen. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan B 97 Festsetzungen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt. Neben Anpflanzungen, die auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen sind, sind öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Am 08.02.2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes B 97 gefasst, mit dem Ziel, die Straße „Auf dem Junker" an die Straße „Zum Kalkofen" im Osten anzubinden. Die weitere Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde zurückgestellt, da der verkehrstechnische Bedarf dieser Anbindung aufgrund des derzeitigen geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich nicht gegeben ist.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Expansionswunsch eines ansässigen Gewerbebetriebes am Ort, der jedoch nur unter Inanspruchnahme der östlich angrenzenden 20 m tiefen Grünzone möglich ist. Diese Grünfläche dient u. a. als Abschluss und Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft nach Osten.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Am 14.12.2006 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 97 mit dem Ziel, die östlich an die Gewerbeflächen angrenzende Grünfläche für bauliche Erweiterungen zu nutzen.

Der seit dem 20.06.1995 rechtskräftige Bebauungsplan B 97 setzt für diesen Bereich öffentliche Grünfläche fest, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Kompensation für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dient. Von Seiten der Bauherren wurde zum Teil über private Erschließungsmaßnahmen und Zahlung entsprechender Ausgleichsbeträge der Verpflichtung nachgekommen. Die Festsetzung konnte jedoch nicht in vollem Umfang umgesetzt werden, da es der Stadt Troisdorf noch nicht gelungen ist, in den Besitz aller erforderlichen Grundstücke zu kommen. Da sich die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit unterschiedlich hoher Wertigkeit über den gesamten Bereich, unabhängig einzelner Grundstückszuordnungen erstrecken, ist die gesamte Fläche der betroffenen Kompensationsmaßnahme der Planänderung zu unterziehen.

Im Sinne einer Gleichbehandlung soll die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen über den gesamten Bereich der im Bebauungsplan B 97 festgesetzten östlichen Grünfläche zwischen Rheinstraße und der Straße „Auf dem Junker" ermöglicht werden.

Eine Ausdehnung der Baufläche nach Osten, in diese Grünfläche, erfordert neben dem notwendigen Ausgleich für die Erweiterung der Bauflächen zusätzlich den Ersatz für die wegfallenden Ausgleichsmaßnahmen.

Im Zuge der Planänderung soll gleichzeitig der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgehoben werden und eine Zulassung als Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ermöglicht werden. Insbesondere für kerngebietstypische Spielhallen kann aus städtebaulichen Erwägungen eine Zulassung als Ausnahme in einem Gewerbegebiet geboten sein, da sie in den zentralen Lagen der Ortsteile in Konkurrenz zum Einzelhandel stehen und durch ihre Ansiedlung Verdrängungseffekte ausgelöst werden. Des Weiteren sind die zentralen Lagen durch einen hohen Wohnanteil gekennzeichnet, so dass die Anziehungskraft einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte und die damit einhergehenden Störungen dort eher als im störungsunempfindlichen Umfeld eines Gewerbegebietes zu städtebaulichen Spannungen führt.

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

4.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bergheim im Südwesten der Stadt Troisdorf und ist weitgehend seit Jahren planmäßig bebaut.

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 97 – Gewerbegebiet Troisdorf-Bergheim soll den im Osten des Geltungsbereiches ansässigen Betrieben die notwendige Erweiterung ermöglicht werden.

Der rechtskräftige B-Plan B 97 setzt hier einen 20 m breiten Streifen (gegliedert in Fläche A im Norden und Fläche B im Süden) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Obstwiesenkomplexe“ fest. Die Maßnahmen sind den gewerblichen Bauflächen und den Erschließungsanlagen (zu 21 %) pauschal als „Ersatzmaßnahmen“ zugeordnet.

Im Rahmen der 2. Änderung sollen die gewerblichen Bauflächen auf die Flächen der Ersatzmaßnahmen A und B ausgedehnt werden. Die optische Eingrünung des Gewerbegebietes soll durch einen 6 m breiten Pflanzstreifen erreicht werden. Ansonsten gelten die für den Bebauungsplan B 97 formulierten Ziele weiterhin.

Die erfolgten sowie die noch nicht realisierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Verbindung mit den zugeordneten Kompensationsmaßnahmen bereits zulässig (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

Flächenbilanz Bebauungsplan B 97, 2. Änderung

	Bestand B 97	% In Prozent	Planung 2. Änderung	% In Prozent	Veränderung
Nettobauland Gewerbegebiet	3,18 ha	67,1	3,69 ha	77,8	+0,51 ha
Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,79 ha	16,7	0 ha	-16,7	-0,79 ha
Flächen mit Pflanzbindungen (GE-Flächen) P 1	0,47 ha	9,9	0,51 ha	10,8	+0,04 ha
Flächen mit Pflanzbindungen (GE-Flächen) P 2	-	-	+0,24 ha	+5,1	+0,24 ha
Straßenverkehrsflächen	0,30 ha	6,3	0,30 ha	6,3	0 ha
Gesamt	4,74 ha	100	4,74 ha	100	-

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

- *dem Baugesetzbuch (BauGB),*
- *dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),*
- *Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,*
- *der Landesbauordnung (BauO NW),*
- *der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV),*
- *der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),*
- *der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),*
- *der VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),*
- *der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),*
- *den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf,*
- *der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,*

- *der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,*
- *dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)*
- *dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),*
- *dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,*
- *dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),*
- *dem Landeswassergesetz (LWG NW),*

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

4.2 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

Die Bestandsaufnahme zeigt die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, für die einzelnen Schutzgüter auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung seit langem planmäßig bebaut sind. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen am östlichen Rand des Gewerbegebietes sind teilweise hergestellt und werden zum Teil von den unmittelbaren Anliegern gepflegt. Lediglich im Süden ist ein Teilbereich trotz bestehendem Baurecht bisher nicht bebaut worden. Ein Teil der Ausgleichsflächen wurde bisher nicht angelegt, da die Fläche nicht von der Stadt Troisdorf erworben werden konnte.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind Wohnungen von Betriebsinhabern und Betriebsleitern zulässig und vorhanden. Dazugehörende Grünflächen wurden vereinzelt gärtnerisch als private Freiräume gestaltet.

Ansonsten hat der Bearbeitungsraum aufgrund der gewerblichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Ein der Naherholung (z.B. dem Ausführen von Hunden) dienender Wirtschaftsweg verläuft östlich der Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet ist aufgrund der Gewerbebetriebe und der L332 bereits durch Lärm und Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Da das Verkehrsaufkommen auf der L332 in dem angrenzenden Straßenabschnitt weniger als 6 Mio. KFZ/Jahr beträgt, wurde er in der Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan nicht erfasst.

Empfindliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Belange, Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Anhand der im Plangebiet aufgenommenen Biotoptypen und unter Auswertung vorhandener Quellen wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Belange betroffen sein können. Dabei wurde die Liste der planungsrelevanten Arten im Bereich des Messtischblattes 5208, Bonn, zugrunde gelegt.

Das Plangebiet ist seit Jahren überwiegend baulich genutzt. Die bisher unbebaute Gewerbefläche wird zu einem Teil landwirtschaftlich genutzt und ist zum anderen Teil brach gefallen. Die Brache stellt sich heute als Brombeergebüsch dar, in dem randlich Salweiden-, Vogelkirschen- und Erlenjungwuchs (max. 15 Jahre) vorkommen. Tierökologisch hat diese Fläche eine Bedeutung für heckenbrütende Vogelarten.

Das Plangebiet enthält keine Altbäume. Das Höhlenpotenzial der östlich angrenzenden Biotope, die durch gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind, wird als gering eingeschätzt. Südlich des Planungsgebietes können einzelne ältere Obstbäume in den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Höhlen aufweisen. Diese Flächen sind jedoch nicht von der Planung betroffen. Eine unmittelbare Betroffenheit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gruppe der planungsrelevanten Säugetiere - das sind Fledermäuse und die Haselmaus - ist daher auszuschließen.

Das Planungsgebiet weist einen gärtnerisch gestalteten Teich auf, der innerhalb der bebaubaren Gewerbefläche liegt. Der Eigentümer hat berichtet, dass der Teich mit Karpfen besetzt wurde. Daher ist davon auszugehen, dass der Teich keine erhebliche Bedeutung als Amphibienlebensraum aufweist. Die Stadt Troisdorf trägt jedes Jahr zum Amphibienschutz an anderen Stellen im Stadtgebiet durch geeignete Maßnahmen in der Wanderungszeit bei. Es sind keine Amphibienwanderungen über die L 332 zwischen dem Mondorfer See und dem Planungsgebiet bekannt. Eine Betroffenheit auch von Landlebensräumen planungsrelevanter Amphibien wird daher ausgeschlossen.

Hinweise auf planungsrelevante Reptilien, die in der Ackerfläche vorkommen könnten, fehlen.

Wie zuvor beschrieben, weist das Planungsgebiet keine Altbäume, die als Lebensraum für höhlenbrütende planungsrelevante Vogelarten geeignet sein könnten, auf.

Das Messtischblatt 5208 weist auf das Vorkommen von verschiedenen Bodenbrütern der offenen Feldflur hin.

Im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen hinsichtlich der Vorkommen von Brut- und Gastvögeln im Gebiet des westlich zwischen 250 m und 450 m entfernt gelegenen Bebauungsplanes B 181 fanden im Jahr 2008 gezielte Erhebungen zu planungsrelevanten Arten statt. Das entsprechende Gutachten von Frau Dipl. Biologin Undine Hauptmann, „Erhebungen der Brutvögel mit artenschutzrechtlicher Stellungnahme auf dem Plangebiet des Bebauungsplanes B 181, Abschluss Juli 2008", dient als Grundlage für die Aussagen der avifaunistischen Betroffenheit im Bebauungsplan B 97. Darin wurden auch die häufigen Arten, die sogenannten Ubiquisten, erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem eigentlichen Plangebiet den unbebauten Raum bis in rd. 1 km Entfernung, so dass der 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes B 97 in dem Untersuchungsgebiet enthalten ist.

An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass Teile des Änderungsbereiches sich mit den erfassten Revierabgrenzungen von einem Paar Dorngrasmücken und einem Paar Klappergrasmücken überschneiden. Außerdem grenzt das Plangebiet an das Revier eines Hohltaubenpaares. Bauvorbereitenden Rodungen sind daher außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Die unmittelbare Umgebung, südlich und östlich des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor.

Eine Betroffenheit von Brutrevieren bodenbrütender Vogelarten kann aufgrund der o.g. Kartierungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Die bereits festgesetzten und überplanten Ausgleichsflächen sind durch geeignete Maßnahmen zusätzlich zu dem Ausgleich aus der Planänderung an anderer Stelle zu ersetzen.

Schutzgut Boden

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens ist auf den Gewerbeflächen überwiegend erfolgt oder bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig. Es gibt keine Altlasten oder –Verdachtsflächen.

Böden, die vom Ausgangsmaterial der Bodenbildung her oder auch durch die Entwicklung im jeweiligen Ausgangsmaterial Archive der Natur- und Kulturgeschichte darstellen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial sind ebenfalls nicht anzutreffen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes wurde auf einem Firmengelände in einer für Bebauung zulässigen Fläche ein Teich als Regenüberlaufbecken angelegt und gärtnerisch gestaltet. Der Garten grenzt an die Ausgleichsfläche.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III Niederkassel.

Die Kiese und Sande der Niederterrasse stellen ausgedehnte Porenspeicher dar. Das Grundwasser steht auf etwa 10 m unter Flur.

Schutzgut Luft und Klima

Für Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1996 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil eines insgesamt wärmebelasteten Gebietes, wie es die versiegelten und überbauten Ortsteile von Troisdorf überwiegend sind. Die angrenzenden Ackerflächen außerhalb des Plangebietes erfüllen hier eine Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und Wärmebelastung. Die Durchlüftung ist mäßig.

Schutzgut Landschaft

Das Bebauungsplangebiet und die angrenzenden Flächen sind nicht Bestandteil von Schutzgebieten nach §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NW. Nach § 30 BNatschG oder § 62 LG geschützte Biotope kommen nicht vor.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 Siegburg-Troisdorf-St. Augustin mit dem Entwicklungsziel 5 ‚Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und andere Verfahren'. Als Pflanzmaßnahme 5.1-15 festgesetzt ist die Ergänzung der Allee an der L 332.

Das Plangebiet weist wegen seiner gewerblichen Nutzung einen überwiegend anthropogen geprägten und naturfernen Charakter auf. Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Rand des Gewerbegebietes dienten neben dem ökologischen Ausgleich auch der Eingrünung und damit der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Pflanzungen entwickeln sich teilweise zu einer räumlichen Begrenzung mit natürlicher Prägung. In einigen Abschnitten bilden Zaunanlagen und nicht standortgerechte Pflanzungen den Abschluss zur Landschaft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind weder bauliche Denkmäler noch Bodendenkmäler bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Bebauungsplangebiet ist heute der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter.

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

Schutzgut Mensch
Die Änderung des Bebauungsplans wird auf die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation sowie die Naherholungsfunktion keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Infolge der Bebauungsplanänderung sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen absehbar.

Artenschutzrechtliche Belange, Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ermöglicht, dass im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen die auf den festgesetzten Kompensationsflächen teilweise entstandenen Gebüsche und Obstbäume beseitigt werden können.

Der Eingriff sowohl aufgrund der Bebauungsplanänderung als auch der Wegfall von bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist an anderer Stelle durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bei Einhaltung der Vogelschutzzeiten für den Fall der Rodung von Brachflächen ist von keiner Beeinträchtigung geschützter Arten auszugehen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Zulässig ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan im Plangebiet eine Überbauung von:

3,18 ha gewerbliche Baufläche x GRZ 0,8 = 2,54 ha.

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung lassen eine Überbauung von

3,69 ha gewerbliche Baufläche x GRZ 0,8 = 2,95 ha

zu, so dass eine größere Versiegelung von 0,41 ha ermöglicht wird.

Unverändert bleibt die Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen von 0,30 ha

Die zusätzlich zulässige Versiegelung des Bodens gilt als ausgleichbar im Rahmen der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle.

Schutzgut Wasser

Mit der Bebauungsplanänderung ist keine erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Wasser verbunden. Der Eingriff der zusätzlich zulässigen Versiegelung wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Luft und Klima

Da das Plangebiet aufgrund seines hohen Überbauungsanteils keine Bedeutung als klimaökologisch wirksamer Ausgleichsraum für angrenzende Siedlungsbereiche hat, wird die geplante Arrondierung keine klimarelevanten Auswirkungen haben.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen führt kleinräumig zu einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und einem Anstieg der Temperatur. Die kleinklimatischen Veränderungen durch den Verlust von Freiflächen und Gehölzen sollen durch die Begrünung der Freiflächen an den Gewerbebetrieben und die Pflanzmaßnahmen am Rand des Gewerbegebietes so gering wie möglich gehalten werden.

Schutzgut Landschaft

Eine randliche Eingrünung ist weiterhin, wenn auch in geringerem Umfang als zuvor, festgesetzt. Durch die geplanten 6 m breiten Pflanzstreifen mit Baumhecken wird die Eingrünungsfunktion auch zukünftig erfüllt werden können

Die Bebauungsplanänderung hat keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter absehbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen sind Schutzgüter im Zusammenhang betroffen.

Die zusätzliche Versiegelung von Boden führt zu einer Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes und hat damit gleichzeitig Auswirkungen auf die Lebensraumbedingungen von Tiere und Pflanzen. Zudem wird durch eine weitere Bautätigkeit und den Verlust von Vegetationselementen das Orts- und Landschaftsbild umgeformt.

Die Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen sind indirekt über die bereits beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst. Eine Potenzierung der Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Eingriffe ist nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Aufgrund der Rodungsverbotszeiten des Landschaftsgesetzes NW wird vermieden, dass durch die Baufeldfreimachung in der Brutzeit Verbotstatbestände gemäß Art. 5 VS-RL und des § 42 BNatSchG eintreten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Die nicht vermeidbare zusätzliche Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen und Überbauung/Versiegelung wird durch Pflanzmaßnahmen im Baugebiet und durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Bebauungsplan festgesetzt werden Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich sowie zur gestalterischen Einbindung und Abschirmung. Vorgesehen ist die Pflanzung von baumheckenartigen Gehölzstreifen und Baumreihen entlang von Straßen (P1) sowie die Anlage von Baumhecken in einem 6 m breiten Streifen am Rand des Gewerbegebietes (P2).

Das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgleichbare Defizit von 103.314 Ökopunkten soll auf Flächen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 11 und 12 ausgeglichen werden.

Geplant ist die Umwandlung von 7.948 m² Ackerfläche in Extensivgrünland aus autochtonem Saatgut in folgenden Flurstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße qm	zugeordnete Teilfläche qm
Bergheim-Müllekoven	11	112	1900	1900
Bergheim-Müllekoven	11	113	477	477
Bergheim-Müllekoven	11	114	3117	3117
Bergheim-Müllekoven	12	51	1500	1500
Bergheim-Müllekoven	12	52	826	826
Bergheim-Müllekoven	12	53	1032	128
Gesamt:				7948

Die vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich am Siegauenkonzept. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Sie wurden im Jahr 2008 zum Zweck der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erworben. Die Grünlandflächen sollen

durch örtliche Landwirte im Sinne des Vertragsnaturschutzes bewirtschaftet werden. Es werden 5-Jahresverträge angestrebt, die entsprechend verlängert werden.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Ohne die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans könnte die vorhandene Bebauung nur gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ergänzt bzw. verändert werden (Beibehaltung des Ist-Zustands =0-Variante).

Die geplanten Betriebserweiterungen können an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet nicht realisiert werden, da keine angrenzenden Flächen außer den Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Eine Umsiedlung der Betriebe in andere Gewerbegebiete ist aufgrund der vorhandenen Betriebseinrichtungen im Plangebiet wirtschaftlich nicht möglich.

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

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Zur Ermittlung des zusätzlich erforderlichen Kompensationsumfangs wurden der zulässige Zustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und die Planung 2. Änderung einander gegenübergestellt. Angewandt wurde wie bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung zum rechtskräftigen Bebauungsplan das sog. ‚Sporbeck-Verfahren'. Zur Vergleichbarkeit beider Bilanzierungen wurden die Biotoptypen und deren Bewertungsansätze übernommen. Die der Bilanzierung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde gelegten annähernd erfassten Flächengrößen wurden nach digitaler Flächenermittlung zur 2. Änderung entsprechend konkretisiert.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist die Überwachung emissionsbedingter Auswirkungen im Zuge der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch zu führen. Dabei ist die Einhaltung diesbezüglicher Grenz- und Richtwerte sicherzustellen.

Die sonstige Überwachung von Umweltauswirkungen erfolgt durch die jeweiligen Fachbehörden des Landes und des Kreises, da die Stadt Troisdorf keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt. In Abhängigkeit von der Belegung des Plangebietes erfragt die Stadt Troisdorf zukünftig die jeweiligen

Daten und Ergebnisse der regelmäßigen Untersuchungen, spätestens 5 Jahre nach der letzten Abfrage

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist heute bereits großflächig bebaut bzw. versiegelt. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans sind noch nicht realisierte bauliche Maßnahmen bereits zulässig.

Die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen stellen eine zusätzliche Beeinträchtigung verschiedener Umweltschutzgüter dar.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wird ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff kann insgesamt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb (Pflanzung von Baumreihen und Baumhecken entlang von Straßen, Pflanzung einer randlichen Baumhecke) und außerhalb des Plangebietes (Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland in der Siegaue) ausgeglichen werden.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Vogelschutzzeiten für den Fall der Rodung von Brachflächen ist von keiner Beeinträchtigung geschützter Arten auszugehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft durch die zusätzliche Bebauung können durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bebauungsplanänderung hat keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge, da weiterhin eine randliche Eingrünung - wenn auch in geringerem Umfang als zuvor – festgesetzt ist.

Nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie eine Potenzierung der Beeinträchtigungen durch die zusätzlichen Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Anderweitige Lösungen sind nicht möglich.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Bebauungsplanänderung - im Wesentlichen die höhere Versiegelung – können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und werden dem mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgten Ziel der Arrondierung der gewerblichen Nutzung untergeordnet.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes B 97.
Die als GE = Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Durch die Zonierung des Gewerbegebietes, die unverändert in die Planänderung übernommen wird, wird die Zulässigkeit von Anlagen und Betriebe in Abhängigkeit ihres Emissionsgrades und des daraus resultierenden Abstandes gemäß Abstandsliste NRW[1] zur Wohnbebauung eingeschränkt.

In Zone 1 sind aufgrund des geringen Abstandes zur südlich gelegenen Wohnbebauung (WA), der weniger als 100 beträgt, nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet). In Zone 2 bis 4 sind entsprechend des zunehmenden Abstandes bis zu 300 m zur Wohnbebauung Betriebe mit höherem Störgrad gemäß der Abstandsliste zulässig. Im Gewerbegebiet können demnach Betriebe der Abstandsklassen V, VI und VII, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden und der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht. Der Nachweis ist durch den Antragsteller zu erbringen. Bereits angesiedelte Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen einer höheren Abstandsklasse zuzuordnen sind, genießen Bestandsschutz, die Möglichkeit einer Betriebserweiterung wird jedoch ausgeschlossen, sofern nicht die Ausnahme zutrifft. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf bereits bestehende Betriebe getroffen und aus dem Bebauungsplan B 97 ebenfalls unverändert in die Planänderung übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Abweichend von der entsprechenden Festsetzung des B 97 werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen, soweit das Sortiment gemäß der „Troisdorfer Liste“[2] nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant ist. Nach städtebaulichen Grundsätzen ist ein Gewerbegebiet nicht dem Wohnen zugeordnet und folglich als Standort für Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen

[1] Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (Abstandserlass)
[2] Troisdorfer Liste gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, CIMA Juni 2006

sollen, nicht geeignet. Hinsichtlich des genannten Warensortiments wird Bezug genommen auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf[3], das ebenfalls ausdrücklich empfiehlt, Konkurrenzstandorte zu vermeiden. Als Randsortiment sind die aufgeführten Waren ausnahmsweise zulässig, wenn das Angebot maximal 10% der Verkaufsfläche des zulässigen Sortimentes einnimmt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen.

Die in der „Troisdorfer Liste" aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechen sachlich den im Bebauungsplan B 97 aufgelisteten Waren aus dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (hier: Ausgabe 1978, heraus gegeben von Statistischen Bundesamt Wiesbaden). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind die für die Stadt Troisdorf als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten eingestuften Sortimente Antiquitäten, Kinderwagen (Babybedarf: sperrige Artikel), Wohnraumleuchten (Lampen, Leuchten und Leuchtkörper) sowie Musikinstrumente (Musikalien) durch die Anwendung der „Troisdorfer Liste" nunmehr zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 (5) BauNVO Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Sauna-Clubs o. ä. Einrichtungen.
Da im Zuge der Planänderung der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgehoben werden und eine Zulassung als Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ermöglicht werden soll, dient diese Festsetzung der Steuerung von Betrieben und Vergnügungsstätten, die eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung einleiten könnten. Das Gewerbegebiet soll vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Durch den Ausschluss der genannten Betriebe soll die hochwertige Gebietsstruktur erhalten und gestärkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden als Ausnahme nicht zugelassen, da sie als ortskerntypische Anlagen einer städtebaulichen Integration und einer entsprechenden Infrastruktur bedürfen. Diese, dem Wohnen zuzuordnenden Einrichtungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter des vorwiegend für produzierende und verarbeitende Betriebe ausgelegten Gewerbegebietes. Die weiterhin gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind demnach nur zulassungsfähig, wenn sie als Betriebseinrich-

[3] Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, CIMA Juni 2006

tung auf die Bedürfnisse der Betriebsangehörige u. ggf. von deren Familien ausgerichtet sind (z.B. Kinderhort, betriebsärztliche Einrichtungen).

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Durch die Festsetzung einer Nutzungsregelung wird das vorrangig für produzierendes Gewerbe vorgesehene Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Nur in diesem mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe, die bei produzierenden Gewerbebetrieben als unselbständige Gebäude der Unterbringung der Unternehmensverwaltung und –leitung dienen, zulässig. Dadurch sollen die repräsentativen und ansprechenden Büro- und Geschäftsgebäude, von denen die höchste Gestaltwirkung ausgeht, mit zu einem attraktiven Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen können Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe im Bereich der nicht mit NR gekennzeichneten überbaubaren Flächen zugelassen werden. Aus den genannten Gründen sind Lagerplätze, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken, auf den für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wesentlichen, mit NR gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ebenfalls ausschließlich in den mit „NR“ gekennzeichneten Flächen zulässig, da sie in ihrer Gestaltwirkung mit der der Verwaltungsfunktion vergleichbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage (GH) festgesetzt, es wird unverändert aus dem Bebauungsplan B 97 in die Planänderung übernommen. Die festgesetzte Höhe von max. 10 m über der angrenzenden Verkehrsfläche berücksichtigt die Einbindung der Gebäude und baulicher Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild der flachen ländlichen Struktur der Umgebung Bergheims.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird unverändert aus dem Bebauungsplan B 97 in die Planänderung übernommen. Sie entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung. Der Verzicht auf die Längenbeschränkung entspricht den Anforderungen für gewerbliche Bauten, die sich aus Produktionsabläufen oder betrieblicher Organisation ergeben.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen im Osten um einen 17 m breiten Streifen erweitert. Der Gesamtzuwachs an überbaubarer Grundstücksfläche beträgt ca. 0,51 ha. Zur Abgrenzung und Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber der nach Osten anschließenden freien

Landschaft wird analog zu den Pflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen ein 6 m breiter Pflanzstreifen parallel zu den Baugrenzen von Bebauung freigehalten.

5.4 Verkehr

5.4.1 Individualverkehr

Die Verkehrsflächen sind im Bereich des Plangebietes bis auf eine Strecke von ca. 69 m im Süden gemäß den Festsetzungen des B 97 endausgebaut. Die festgesetzten Verkehrsflächen wurden unverändert in die Planänderung übernommen.

Im Norden grenzen die Baugrundstücke unmittelbar an die Landesstraße L 332 (Rheinstraße). Statt der im Bebauungsplan B 97 enthaltenen textlichen Festsetzung über die Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten entlang der L 332 erfolgt die Festsetzung des Zufahrtverbotes in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Verdeutlichung zeichnerisch auf den jeweiligen Grundstücken (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 332).

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie) befindet sich in der Glockenstraße, außerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung. Das Gewerbegebiet ist über das bestehende, z. T. separat geführte Geh- und Radwegenetz für den Fußgänger- und Radverkehr gut angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist keine Neuanlage von Geh- und Radwegen geplant.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut und erschlossen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wurde unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes B 97 mit der Einführung des § 51 a LWG und dem Inkrafttreten des Landeswassergesetztes (LWG) am 25.06.1995 verpflichtend. Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz) des Rhein-Sieg-Kreises eingeholt werden. Im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 97 wurden in diesem Zusammenhang Nachweise zur Versickerungsfähigkeit erbracht und entsprechende dezentrale Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken u. a. in den in der Planänderung zur Erweiterung ausgewiesen Flächen angelegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder zusätzliche technischen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich. Der Abwasserbetrieb Troisdorf weist daraufhin, dass die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um 0,51 ha nicht im Generalentwässerungskonzept berücksichtigt sei. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher gemäß § 51a LWG zu versickern.

5.6 Bindungen für die Bepflanzung, Grün- und Freiflächen

Die Festsetzungen für die Bepflanzung an den öffentlichen Verkehrsflächen wurden in Anpassung an die bereits durchgeführte Straßenbepflanzung mit Baumhasel an

der Ampèrestraße hinsichtlich der Baumart angepasst und hinsichtlich der Pflanzqualität konkretisiert.

Das neue Pflanzgebot P2 beinhaltet die Pflanzung einer Baumhecke, um die Bauflächen landschaftlich einzubinden.

Auf die im Bebauungsplan B 97 festgesetzte Fassadenbegrünung wird verzichtet, da nach den Erfahrungen der letzten Jahre die Umsetzung der Maßnahmen auf gewerblichen Grundstücken aus technischen Gründen schwierig ist.

Um den Ausgleich der durch die auf den Erweiterungsbauflächen zu erwartenden Eingriffen verbindlich absichern zu können, wird diesen eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Flächen im Eigentum der Stadt Troisdorf zugeordnet.

Ansonsten werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Sinne der Gleichbehandlung übernommen und hinsichtlich ihrer Zuordnung konkretisiert.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Als örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 86 BauO NRW gemäß § 9 (4) BauGB werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, die inhaltlich der Festsetzung zu den Werbeanlagen im Bebauungsplan B 97 entsprechen. In der Begründung zum B 97 wird dazu ausgeführt: „Über die Reglementierung der Werbeanlagen hinsichtlich Größe, Standort und Orientierung soll eine Überfrachtung der Baukörper mit diesen Anlagen verhindert werden. Zum einem soll dem in Gewerbegebieten häufig anzutreffenden zersiedelten Stadtbild mit überdimensionalen Werbetafeln entgegengewirkt werden, zum anderen sollen störende Auswirkungen durch bewegliche oder mit Wechsellicht betriebene Werbeanlagen auf benachbarte Wohngebiete und die tangierende Landstraße vermieden werden.

Weiterhin werden Regelungen zu Dachformen und Einfriedungen getroffen, die die Regelungen der separaten Gestaltungssatzung (rechtswirksam seit dem 08.06.1993) für den Bereich des Bebauungsplanes B 97 aufnehmen und für den Geltungsbereich der 2. Planänderung hinsichtlich der Einfriedungen konkretisieren.

6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Niederkassel wird im Bebauungsplan nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde nachrichtlich hingewiesen, um für die Ausführungsplanung auf die Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Versickerungspflicht des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG, aufmerksam zu machen.

Für die Fläche liegen bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Die Belange der Bodendenkmalpflege (hier: §§ 15 u. 16 DSchG NW) werden durch den Hinweis auf das Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde in die Planzeichnung aufgenommen.

Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Informationen geben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann, werden die Empfehlungen für Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung und Verhaltensregeln beim Auffinden von Kampfmitteln hinweislich übernommen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstraße L 332 (Rheinstraße) begrenzt. Um für die Ausführungsplanung auf die genehmigungspflichtigen Tatbestände und das straßenrechtliche Anbauverbot nach § 28 StrWG NRW aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Verteilung und Übernahme der ermittelten Kosten für den Kompensationsersatz sowie für das durch die vorliegende Planänderung vorbereitete zusätzliche Kompensationsdefizit wird mit den jeweiligen Eigentümern der Gewerbegrundstücke ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ersatz der im Bebauungsplan B 97 auf den Flächen A 1und B 1 bis B 4 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen einschließlich des zusätzlichen Defizites durch die in der 2. Änderung vorbereiteten Erweiterung des Gewerbegebietes betragen ca. 62.500 €.

Der Berechnung liegt der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan B 97, 2. Änderung, aufgestellt durch Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Bonn, November 2008, zugrunde.

Die Kosten für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bezogen auf die Zuwachsflächen der jeweiligen Eigentümer anteilsmäßig auf diese umgelegt, so dass für die Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen.

9 Anlagen

9.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan B 97, 2. Änderung, Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Bonn, November 2008

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, ……

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)