Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan E 160

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Bereich Eschmarer Mühle

1. Plangebiet

Das Plangebiet erfasst ein rd. 1 ha großes Gebiet, das derzeit im Landschaftsschutzgebiet der Siegaue zwischen der bebauten Ortslage des Stadtteiles Eschmar und dem Siegdeich liegt. Es umfasst den Komplex der historischen Eschmarer Wassermühle mit dem Betriebsgebäude und dem Mühlenhof. Das Mühlengebäude wurde bis zum Beginn der 1990er Jahre noch als Mühle genutzt, steht aber nunmehr nach Aufgabe des Mühlbetriebes seit über 10 Jahren im Wesentlichen leer. Der Mühlenhof wird weiterhin bewirtschaftet und dient der ehemaligen Müllerfamilie als Wohnsitz. Die Stallungen sind mit Rindern, tragenden Sauen und einem Pferd besetzt. Die hinter dem Hof liegenden Flächen dienen als Viehweide.

Das Mühlengebäude und der Mühlenhof stammen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und besitzen Denkmaleigenschaft. In das Denkmalverzeichnis des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege für die Stadt Troisdorf von 1989 sind beide Objekte aufgenommen und als bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Geschichte der Arbeits- und Produktionsverhältnisse bewertet worden. Die Gebäude sind aus wissenschaftlichen sowie orts- und siedlungsgeschichtlichen Gründen zu erhalten. Sie sind zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf empfohlen worden. Eingetragen ist jedoch bisher nur das eigentliche Mühlengebäude.

Das Plangebiet umfasst neben den historischen Gebäuden im Bereich südlich des Mühlenhofes in den 1960er Jahren hinzugekommene Lagergebäude des damaligen zusammen mit der Mühle betriebenen Landhandels. Die Gebäude sind an Landwirte, die auf den umliegenden Ackerflächen wirtschaften, vermietet. Ein später noch hinzugefügtes Betonsilogebäude als Düngemittellager im Norden des Gebäudekomplexes, das dem früheren Landhandelsbetrieb als Düngemittelager diente, wird zwischenzeitlich als Baustofflager vom städtischen Baubetriebshof genutzt.

Zwischen Mühlengebäude und Mühlenhof verläuft ein gepflasterter Wirtschaftsweg (Verlängerung Auelsgasse), der im übrigen Verlauf als bituminös befestigter Hauptwirtschaftsweg die Felder zwischen der Ortslage Eschmar und Müllekoven bis zum Mühlengraben erschließt. An der Eschmarer Mühle mündet die „Straße Zur Mühle" ein, die zur Sicherung der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Eschmar teilweise eingezogen wurde und jetzt an einen dem Mühlengraben folgenden Wanderweg anschließt. Hinter der Mühle zweigt ein weiterer Wirtschaftsweg ab, der über den Mühlengraben hinweg führt und die Felder bis zum Siegdeich erschließt. Das Umfeld des Plangebietes wird durch zahlreiche Erdbeerkulturen geprägt. Aufgrund des Feldverkaufs während der Erdbeersaison suchen in dieser Zeit in erheblichem Umfang

Kunden das Gebiet mit dem Pkw auf, um sich mit selbst gepflückter Frischware zu versorgen. Auf dem Wirtschaftsweg herrschen dann eingeschränkte Verkehrsverhältnisse, insbesondere an den Wochenenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass lediglich der vorhandene bauliche Bestand überplant worden ist, da die angrenzenden Freiflächen gemäß Landschaftsplan Nr. 6 des Rhein-Sieg-Kreises im landschaftsökologischen Gefüge eine bedeutende Funktion erfüllen und in ihrer gegenwärtigen Nutzung als Grünland erhalten und entwickelt werden sollen. Demzufolge ist ein Verbleib dieser Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes geboten. Das Planerfordernis konzentriert sich auf den eng eingegrenzten eigentlichen Gebäudekomplex.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des nahe gelegenen Wasserwerkes Troisdorf-Eschmar.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Eschmarer Mühle als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zuzuordnen. Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Anlass der Planung ist die Aufgabe der Nutzung der Mühle und auch des Landhandels in den benachbarten Lagergebäuden. Bereits im November 1993 stellte ein mit Mühlenumbauten erfahrener Bauträger eine Bauvoranfrage zur Umnutzung und zum Umbau aller bestehenden historischen Gebäude. Vorgesehen waren die Schaffung von 18 Wohnungen und die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes. Gestützt wurde der Antrag auf § 35 Abs. 4 BauGB, der so genannte begünstigte Vorhaben definiert. Hiernach können nicht privilegierten Vorhaben, also Vorhaben, die insbesondere nicht einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder wegen besonderer Anforderungen im Außenbereich liegen müssen, bestimmte öffentliche Belange wie z. B. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eines Landschaftsplanes oder wasserrechtlichen Planes nicht entgegengehalten werden, wenn dadurch erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude nach Aufgabe ihrer ursprünglichen Nutzung in ihrem Gestaltwert erhalten werden können.

Vom Betreibers des Wasserwerkes Eschmar und von der Unteren Landschaftsbehörde zunächst geltend gemachte Bedenken und die Nutzungsvorstellungen der Stadt, in dem Mühlenbetriebsgebäude eine biologische Station unterzubringen, führ-

ten am 26.09.2000 zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes E 160 und die Zurückstellung des beantragten Bauvorhabens. Im Jahre 2001 erwarb die Stadt das Mühlengebäude zur Unterbringung einer Biologischen Station des Rhein-Sieg-Kreises, nahm davon jedoch im Jahre 2003 aus Kostengründen wieder Abstand. Da eine öffentliche Nutzung durch die Stadt als Museum o. ä. aus Kostengründen auch nicht in Betracht kommt, ist die Veräußerung der Mühle an einen Investor beabsichtigt.

Da sich bei der Versagung des seinerzeitigen Bauvorbescheides gezeigt hat, dass eine umfassende Konfliktbewältigung im Wege von Einzelgenehmigungen kaum zu leisten ist, soll das Bebauungsplanverfahren aus Anlass der Veräußerung des Mühlengebäudes an einen privaten Investor wieder aufgenommen werden, um die Konflikte zwischen den konkurrierenden Nutzungen zum Ausgleich zu bringen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei den Bemühungen der Stadt Troisdorf, das Mühlengebäude zu verkaufen, zeigte sich, dass seitens der Bewerber ein vorrangiges Interesse an einer Wohnnutzung besteht. Das konkret beabsichtigte Umbauvorhaben beschränkt sich auf das zum Verkauf stehende Mühlengebäude mit Uferflächen am Mühlengraben nördlich angrenzend an die Mühle und das Betonsilogebäude im Winkel zwischen der "Auelsgasse" und der "Straße Zur Mühle" (ehemaliges Düngemittellager). Das Projekt stellt eine auf diesen Bereich reduzierte, modifizierte Planung des damaligen Antragstellers dar mit einer geringeren Wohnungsanzahl zuzüglich Praxiseinheiten für heilberuflich Selbständige.

Für dieses kommerzielle Nutzungskonzept soll ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, ohne den im weiteren bauaufsichtlichen Verfahren notwendigen Prüfungen (denkmalrechtliche Erlaubnis, Brandschutz) vorzugreifen. Er soll eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für die notwendigen Investitionen bieten.

Das inhaltliche Ziel der Planung konzentriert sich darauf, auf Dauer eine Nutzung des denkmalwerten Baubestandes zu ermöglichen und damit dessen Erhaltung unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet nachhaltig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, werden unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Der Umfang der Nutzung von Flächen wird deshalb restriktiv festgesetzt, allerdings unter angemessener Berücksichtigung zurzeit ausgeübter Nutzungen.

Aufgrund der derzeit ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und der Durchfahrung des Mühlenkomplexes auf dem hindurchführenden öffentlichen Wirtschaftsweg mit landwirtschaftlichen und anderen Fahrzeugen bedarf es zugleich der Festlegung eines dorfgebietstypischen Störgrades, der sich auch durch die Umnutzung von Gebäudeteilen der Mühle in sonstige Wohnungen nicht ändern kann und lagebedingt zu akzeptieren ist. Die Absicherung des dorfgebietstypischen Nutzungsspektrums in seinen wesentlichen Teilen dient diesem Zweck und wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes.

Wesentliche Eckpunkte der Planung sind:

- Festsetzung eines Dorfgebietes, das von der Zweckbestimmung ein gleichberechtigtes Nebeneinander von landwirtschaftlichen Betrieben und sonstigen Wohnungen bei einem Störgrad "nicht wesentlich störend" möglich macht. Die zz. noch ausgeübte Nutzung auf dem Mühlenhof und die landwirtschaftliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung, die das Plangebiet im Außenbereich ganz wesentlich mit prägt, rechtfertigen diese Festsetzung.

- Unter besonderer Berücksichtigung der eingeschränkten Erschließungssituation und der Lage im Landschaftsschutzgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

- Beschränkung der planungsrechtlichen Absicherung auf den baulichen Bestand.

- Abschließende landschaftsverträgliche Festsetzung von Einstellplätzen (Garagen und Kfz-Stellplätzen).

- Bessere Einbindung des negativ auf das Landschaftsbild wirkenden Betonsilos durch eine Bepflanzung mit Gehölzen und Fassadenbegrünung, Eingrünung offener Stellplätze.

- Sicherung des westlichen Mühlengrabenufers im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche um die vorhandene Sitzgruppe; Erhaltung der vorhandene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

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

Die Stadt Troisdorf stellt einen Bebauungsplan auf, um die Umnutzung des ehemaligen Gebäudekomplexes der Eschmarer Mühle zu regeln. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO mit Nutzungsausschlüssen zur Vermeidung unverträglicher Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet sind noch folgende Nutzungen zulässig:
Wohngebäude und Wohnungen, Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen mit Gärten und Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- u. Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.
Die bisher bekannten Nutzungsvorstellungen für das Mühlengebäude sehen im Wesentlichen eine Mischung aus Wohnungen und Praxen für heilberuflich Selbständige vor. Mit der Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele ergibt sich nur ein geringer Bedarf an zusätzlich versiegelter Fläche für Einstellplätze, da für diesen Zweck

weitgehend der vorhandene bauliche Bestand genutzt werden muss. Die festgesetzten offenen Stellplätze dienen vorwiegend als Besucherparkplätze, die schnell auffindbar direkt am Gebäude liegen müssen, um Falschparken mit Behinderungen für den Wirtschaftsverkehr zu vermeiden.
Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen verbessern das Landschaftsbild und erhöhen den Biotopwert der betreffenden Flächen. Einzelheiten der Festsetzungen sind im Kap. 5 zu finden.

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

Für die Planänderung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in der Landesbauordnung (BauO NW), dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW), im Landschaftsplan Nr. 6 des Rhein-Sieg-Kreises, dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), 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), der Wasserschutzgebietsverordnung Troisdorf-Eschmar i. d. F. vom 04.02.2005, dem Bundesimmissionsschutzgesetzt (BImSchG), der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm, der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft und der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau).

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

Schutzgut Mensch (Erholung und Gesundheit)
Das Plangebiet hat eine besondere Erholungsfunktion für die tägliche Erholung als siedlungsnaher Freiraum. Es ist auch für die Wochenenderholung von Bedeutung. In der Siegaue verlaufen Haupt(rad)wanderwege.

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. Eine Entsorgung des Standortes erfolgt bereits heute.

Bewertung: Wesentliche Änderungen der Erholungsfunktion sind durch eine intensivere Nutzung der baulichen Anlagen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, das eine Pufferfunktion für das siegnahe Naturschutzschutzgebiet darstellt. Dieses ist Teil des großräumigen FFH-Gebietes "Sieg und Siegmündung". Die naturnahe Ufervegetation des Mühlengrabens im Plangebiet weist einen besonderen Biotopwert auf gegenüber den angrenzenden Ackerflächen. Ebenso die Obstwiesen und –weiden die als Nahrungshabitat für Offenlandarten dienen. Das ehemalige Betriebsgrundstück wurde seit langer Zeit als landwirtschaftliche Produktionsstätte und Landhandelshof genutzt.

In zwei Begehungen im August 2006 wurden die Biotoptypen des Planungsgebietes und der unmittelbaren Umgebung kartiert. Folgende Biotoptypen wurden dabei erfasst:

EA31- Fettwiese, mäßig trocken bis frisch
HK 22 – Obstweide mit alten Hochstämmen
HK 22 – Obstwiese / Obstweide mit alten Hochstämmen
HJ 6 – Hausgarten mit größerem Gehölzbestand
HN 51- unversiegelte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Eingänge zu den Stallgebäuden)
HM 2 – öffentliche Grünanlage mit altem Baumbestand (am Mühlengraben)
FN 2 / FN 3 - Mühlengraben, oligotroph/eutroph
BF 33 – Einzelbäume mit starkem Baumholz, überwiegend standorttypisch
HY 3 – Bankett, Fahrstraße unversiegelt
HP 5 – Hochstaudenflur Brennesselherden
CG1 – Uferhochstauden, Grünlandübergangsbereich, neophytenarm

Die erfassten Biotoptypen wurden in einer Bestandskarte im Maßstab 1:500 dargestellt. Sie ist als Anlage dem vorliegenden Umweltbericht beigefügt.

Bewertung: Das eigentliche Plangebiet, das auf die vorhandene Hofstelle und die Mühlengebäude reduziert ist, hat aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet und dessen Pufferfunktion eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Größere Einzelbäume und der Mühlengraben mit seiner teilweise naturnahen Ufervegetation sind dabei hervorzuheben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Planverfahren um die besonders bedeutsamen Grünlandflächen, hier Obstwiesen- und –weiden, verkleinert. Der Kernbereich des Plangebietes mit versiegelten Gebäude- und Hofflächen hat nur eine ungeordnete Bedeutung für die Biotopfunktion.

Schutzgut Tiere

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Untere Landschaftsbehörde auf das mögliche Vorkommen von Tierarten, die nach dem

Bundesnaturschutzrecht oder den europäischen Schutzvorschriften geschützt sind, hingewiesen. Daher wurden auf der Basis von insgesamt 3 Tages- und 3 Abendbegehungen (Ende Juli bis Ende September 2006) die Gebäude und ihr unmittelbares Umfeld auf ihre Bedeutung für ausgewählte Tierartengruppen untersucht. Die Untersuchung mündet in eine gutachterliche Stellungnahme (Dr. Joachim Kranz, Troisdorf, September 2006), die dem Bebauungsplan als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Im Vordergrund stand dabei die Feststellung der Bedeutung der Gebäude und des Umfeldes für Vögel, staatenbildende Insekten und Fledermäuse.

Im Folgenden werden die Tierarten aufgelistet, die in den Tagesbegehungen im Plangebiet, bzw. in unmittelbarer Nähe festgestellt wurden.

Vogelarten		Rote Liste NW (1999)	Rote Liste D (2002)	An-hang VS-RL	Beson-ders ge-schützt	Streng ge-schützt
Mauersegler	*Apus apus*				§	
Steinkauz	*Athene noctua*	**3N**	**2**		§	§§
Stieglitz	*Carduelis carduelis*				§	
Grünfink	*Carduelis chloris*				§	
Hohltaube	*Columba oenas*				§	
Straßentaube	*Columba livia f. domestica*				§	
Ringeltaube	*Columba palumbus*				§	
Rothkehlchen	*Erithacus rubecula*				§	
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	**3**	**V**		§	
Bachstelze	*Motacilla alba*				§	
Kohlmeise	*Parus major*				§	
Haussperling	*Passer domesticus*				§	
Feldsperling	*Passer montanus*				§	
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*				§	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*				§	
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*				§	
Star	*Sturnus vulgaris*				§	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*				§	
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*				§	
Amsel	*Turdus merula*				§	
Schleiereule	*Tyto alba*	***N**	*		§	§§

Legende Rote Listen: 0= ausgestorben oder verschollen, R= durch extreme Seltenheit gefährdet, 1= vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, I= gefährdete wandernde Tierart, D= Daten nicht ausreichend, V= Vorwarnliste (zurückgehend), *= nicht gefährdet, N= geringere oder gleiche Gefährdungsstufe dank Naturschutzmaßnahmen.
§= besonders geschütze Arten gem. BArtSchV Anlage 1, Sp.2, **§§**= streng geschützte Arten gem. BArtSchV Anlage 1, Sp.3

Zudem wurde der Vertreter der „Arbeitsgemeinschaft zum Schutz der Eulen“, Herr Elbing, zum Bestand, zur Gefährdung und zum Schutz von Eulen im Planungsgebiet und der Umgebung und im Hinblick auf die vorgesehene Umnutzung befragt. Herr Elbing hat der Verwaltung detailliert Auskunft gegeben. Die entsprechenden Angaben wurden verwaltungsintern notiert. Sie sollen an dieser Stelle nicht veröffentlicht werden, um den Schutz der Vögel auch in Zukunft zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Steinkauzhabitat sind Habitate im NSG Siegaue und an anderer Stelle des unteren Siegtales zu sehen. Die Angaben liegen der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises vor.

Ein Hinweis auf das Vorkommen der Schleiereule, hier jagend, konnte bestätigt werden. Ein aktueller Brutplatz konnte nicht festgestellt werden.

Die Ergebnisse des Gesprächs mit Herrn Elbing und der Ortsbegehungen mündeten in die Abgrenzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Fledermäuse		Rote Liste NW	Rote Liste D	Anhang FFH-Richtlinie		
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	**3**	**+**		IV	
Abendsegler	*Nyctalus noctala*	***N**	*		IV	
Rauhautfledermaus	*Pipistrelluns nathusii*	**I**	**3**		IV	
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	**I**	**G**		IV	
Braunes Langohr	*Plecotus auritus*	**3**	**V**		IV	

Legende s.o.

Die o.g. Fledermausarten wurden jagend am Mühlengraben festgestellt.

Staatenbildende Insekten (Hornissen, Wespen), die in dem Gebäudekomplex vermutet werden könnten, konnten nicht festgestellt werden.

Die Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für das Vorkommen der oben genannten und weiterer Tierarten ist der ausführlichen Stellungnahme von Dr. Kranz zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Planung, welche keine erhebliche zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vorsieht, sondern eine Umnutzung der vorhandenen Gebäude enthält, wird die erfolgte Erfassung von Tierarten im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung fachlich als ausreichend angesehen.

Bewertung:
Für die vorhandenen Habitate der Eulenvögel sind die Sicherheit und die Störungsfreiheit des Neststandortes neben dem ausreichenden, zugänglichen Nahrungsangebot von größter Bedeutung.

Die bisherigen menschlichen Aktivitäten rund um die Eschmarer Mühle aus Freizeitverkehr, im Rahmen der Erdbeerkampagne und früher der Verkehr des Landhandels, stellen insgesamt Störungen von geringer Erheblichkeit dar. Es besteht eine Gefährdung von Jungtieren, insbesondere Steinkauz, durch Kfz-Verkehr in der Dämmerung. Bei Zunahme des Verkehrs in der Dämmerung erhöht sich die Gefährdung. Daher soll einer gastronomischen Nutzung des Gebäudes aus Artenschutzgründen nicht erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass das Mühlengebäude einzelnen Fledermausindividuen als Sommerquartier dient, auch wenn keine Tiere entdeckt wurden. Hinweise auf die Nutzung als Wochenstube ergaben sich aufgrund der Begehungen nicht.

Schutzgut Boden
Für den Boden des Plangebietes ist in der Bodenkarte (L 5108 Köln-Mühlheim) von Nordrhein-Westfalen, M. 1:50.000, Braunerde aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse des Rheines angegeben. Dabei ist der stark sandige Lehm bis stark lehmiger Sand in einer 4 bis 20 dm mächtigen Schicht ausgebildet

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen, wie mittlere Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, mittlere Wasserspeicherfunktion und Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Bereich der ehemals als Wirtschaftstelle genutzten Bereiche stark verändert ist.

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gibt es keine Hinweise auf einen Altstandort, eine Altablagerung oder sonstige auffällige Fläche, für die ein Altastenverdacht qualifiziert ist.

Bewertung: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Schutzgut Wasser
Der Mühlengraben hat als Fließgewässer besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz auf. Die Wasserqualität ist als gut zu bezeichnen. Die versiegelten Flächen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Müllekoven ordnungsgemäß entsorgt. Der Schmutzwasserkanal führt durch den Mühlenbereich zur Kläranlage. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in den Mühlengraben geleitet werden. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III des Wasserwerkes Eschmar in einer Höhe von im Mittel 50,0 m ü.NN. Für den betreffenden Bereich gibt das Staatliche Umweltamt Köln Grundwasserisophysen (Stand März 1988) von 48 m ü. NN an. Der Grundwasserflurabstand beträgt also rd. 2,0 m.

Bewertung: Aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasserleiter und der nahen Fassungsanlage des Wasserwerkes Eschmar ist eine Eintrag wassergefährdender Stoffe in den Untergrund unbedingt zu vermeiden. Auf die Grundwasserneubildungsrate hat die Planung, die im Wesentlichen die Umnutzung der vorhandenen Gebäudlichkeiten vorsieht, keinen Einfluss.

Schutzgut Luft und Klima
Für die Stadt Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1997 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil des Freiraums mit einer geringen Wärmebelastung und erfüllt eine besondere Durchlüftungsfunktion.

Bewertung: Das Plangebiet weist eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung und eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf, die planungsbedingt nicht beeinträchtigt wird. Es hat eine geringe Bedeutung für die Luftreinigung.

Schutzgut Landschaft
Das Planungsgebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes Nr. 6, Siegmündung. Für das Plangebiet und darüber hinaus, gilt das Entwicklungsziel Nr. 1, „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, das bedeutet unter anderen „Erhaltung und Pflege verbliebener Gehölze, Raine und Streuobstwiesen als Lebensräume für von diesen Strukturen abhängige Pflanzen und Tiere“. Zur Erfüllung dieses Zieles setzt der Landschafsplan gemäß § 21 LG NW das Landschaftsschutzgebiet „Siegaue“ fest. Konkretisierend setzt der Landschaftsplan für die nördlich und westlich des Gebäudekomplexes liegenden Grünlandflächen den Erhalt fest.

Für die östlich an das Mühlengebäude angrenzende Obstwiese und für die südwestlich an das vorhandene Wohnhaus angrenzende Obstwiese setzt der Landschaftsplan die Pflegemaßnahme 5.4 – 5, „Erhaltung und Pflege von Streuobstwiesen“ fest.

Das Landschaftsbild stellt eine besonders schutzwürdige Auenlandschaft dar. Es wird durch das Kulturdenkmal der Eschmarer Mühle mit dem umgebenden Vegetationsbestand an Großbäumen mit geprägt.

Bewertung: Die Gestalt des Kulturdenkmals wird durch die geplante Nutzung im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben nicht wesentlich verändert. Die Veränderungen sind im Ausmaß gering und enthalten keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des Plangebietes sind keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler bekannt. Die Eschmarer Mühle und der zugehörige Mühlenhof haben als geschichtliche Zeugnisse der Lebens- und Produktionsverhältnisse besondere Bedeutung und sind als Baudenkmale zu erhalten.

Die denkmalwerte Bausubstanz und die nicht mehr genutzten Lagergebäude sind in einem verwertbaren Zustand und stellen ein Sachgut dar wie die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld.

Bewertung: Das Plangebiet hat aufgrund der historischen Bausubstanz einer gut erhaltenen Wassermühle besondere Bedeutung als Kulturgut. Die Gebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu nennende Sachgüter. Zur authentischen Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles und zur Verwirklichung der Ziele des Landschaftsplanes Nr. 6 des Rhein-Sieg-Kreises können die ergänzenden Lagergebäude nur in dem bisherigen begrenzten Umfang weiter genutzt werden. Durch eine neue bauliche Nutzung kann das Baudenkmal selbst in seinem erhaltenswerten naturräumlichen Umfeld gesichert und dauerhaft erhalten werden

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Die Aufstellung des Bebauungsplanes E 160 führt gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

Schutzgut Mensch (Erholung und Gesundheit)
Durch den planungsbedingten zusätzlichen Kfz-Verkehr gegenüber dem heutigen Leerstand wird die Wohnbebauung an den drei Zufahrtsmöglichkeiten zur Mühle „Auelsgasse“, „Kapellenstraße“ und „Straße Zur Mühle“ zusätzlich belastet. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann die zeitliche und örtliche Verteilung den Verhältnissen angepasst werden. Der Mehrverkehr ist durch die Anzahl der im Baugebiet maximal zu schaffenden Einstellplätze und den im Wesentlichen beizubehaltenden Querschnitt der Zuwegung mit eingeschränktem Begegnungsfall auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Neubebauung ist nicht erheblich. Gebietsfremde Verkehre bleiben von untergeordneter Bedeutung.

Die Erholungsfunktion wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert.

Pflanzen
Infolge der Planaufstellung werden die folgenden nicht bedeutsamen Biotoptypen durch die Anlage von Stellplätzen betroffen.

Vorhandener Biotoptyp (LÖLF-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur und Artenviefalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
EA 31 Fettwiese mäßig trocken -frisch	2	1	1	3	2	1	1	11
Brennesselflur HP 5	3	1	1	3	2	1	1	11
Obstweide HK 22*	2	3	4	3	3	3	1	19
Geplanter Biotoptyp								
BB2 Strauchhecken und Waldränder der Forstflächen	2	2	3	3	3	2	1	16
HJ 5 Hausgarten	1	1	1	1	1	1	1	7

*betroffener Bereich randlich am Gebäude, ohne Obstbäume

Der Eingriff aufgrund der vorgesehenen Stellplätze und der Gartennutzung östlich des Mühlengebäudes stellt sich wie folgt dar:

Beeinträchtigter Biotoptyp	qm	Biotopwert	Eingriffswert
Fettwiese, Fläche1 (EA31)	170	11	1.870
Fettwiese, Fläche2 (EA31)	30	11	330
Obstweide HK 22*	220	19	4.180
Summe	420		6.380

Bei der zu erwartende Neuversiegelung aufgrund von Stellplätzen im Umfang von 200 qm und der Umwandlung von 220qm Obstweide in Hausgarten, bei Erhalt des Großbaumes, ist von einem nicht erheblichen Eingriff in die Biotopfunktion auszugehen. Dieser wird durch die Pflanzung von insgesamt 890qm standortgerechter einheimischer Sträucher und Bodendecker (Efeu) auf intensiv genutzter und gedüngter Weidenfläche unmittelbar nördlich des Mühlengebäudes sowie auf einer unmittelbar südlich an das Garagengebäude grenzenden Fläche, die ebenfalls dem Biotoptyp Fettwiese zugeordnet wurde, sowie durch die zur Einbindung des o.g. Gebäudes in das Landschaftsbild festgesetzen standortgerechten Laubgehölzpflanzungen ausgeglichen.

Geplanter Biotoptyp	qm	gepl. Biotopwert	Vorh. Biotoptyp	Biotopwert	Wertzuwachs	Ausgleichswert
BB2 Gebüsch standortgerechter einheimischer Laubgehölze	670	16	Intensivwiese	11	5	3.350
BB2 Gebüsch standortgerechter einheimischer Laubgehölze	220	16	Brennesselflur	11	5	1.100
Hausgarten HJ 5	220	7	Baufeld	0	7	1.540
Summe	600					5.990

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgte mithilfe der Methode Sporbek/ Ludwig (1991). In der Gegenüberstellung der ermittelten Eingriffs- und Ausgleichswerte wird deutlich, dass ein rechnerisches Defizit von 390 Werteinheiten verbleibt. Dies entspräche z.B. der Pflanzung von rd. 78 qm Gehölzen auf Intensivgrünland.

Darauf soll jedoch zugunsten von artenschützenden Maßnahmen wie das Anbringen von Brut- und Nisthilfen am Gebäudekomplex und der Pflanzung von drei Einzelbäumen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes verzichtet werden. Unter der Berücksichtigung, dass die genannten Pflanzungen und artenschützenden Maßnahmen durchgeführt werden, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Tierwelt
Insbesondere die mögliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlich streng geschützer Tierarten, hier Steinkauz und Schleiereule, und ihrer Biotope wurde überprüft. Bei Umsetzung der nun vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von Biotopen geschützter Tierarten auszugehen.

Um den streng geschützten und anderen gefährdeten Tierarten auch zukünftig gute Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld der Eschmarer Mühle zu geben, sind Arten schützende Festsetzungen getroffen, die auch privatrechtlich mit dem Bauherrn der Eschmarer Mühle vereinbart werden (Einrichtung von verschiedenen Nist- und Bruthilfen).

Boden
Die Planung führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung.

Wasser
Die Planung führt gegenüber der bisher legal ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima
Die Planung führt gegenüber heute zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen.

Landschaft
Eine stärkere Prägung durch Wohnnutzung oder andere siedlungstypische Nutzungen kann landschaftsverändernd wirken. Vom Umfange sind die Auswirkungen jedoch als gering anzusehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Negative Auswirkungen auf die betroffenen Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat bereits im Vorwege sein grundsätzliches Einvernehmen zu der geplanten Umnutzung erteilt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nur geringfügig beeinträchtigt, insbesondere durch nichtlandwirtschaftlichen Verkehr. Der Immissionsstandard eines Dorfgebietes kann von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung eingehalten werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Planung führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu keinen wesentlichen zusätzlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten sich im Rahmen der Zulässigkeit nach § 35 BauGB Nutzungen ansiedeln, die ohne Bauleitplanung nur begrenzt steuerbar wären. Eine nicht nachhaltige künftige Nutzung mit weiterem langjährigen Leerstand könnte die denkmalwerte Bausubstanz langfristig in ihrem Bestand gefährden.

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

Durch die Beachtung der fachbehördlichen Auflagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nachteilige Auswirkungen weitestgehend vermieden. Infolge der Planung ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im Planungsprozess wurde der Umfang des Plangebietes um die im Landschaftsplan Nr. 6 als zu erhaltenden Grünlandflächen verringert. Damit soll der dauerhafte rechtliche Schutz der Flächen aufrecht erhalten bleiben.

Zur gestalterischen Einbindung und als Ausgleich für die Neuversiegelung aufgrund von Stellplätzen im Umfang von rd. 200qm werden rd. 600qm zur Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen und Bodendeckern festgesetzt. Nist- und Bruthilfen sind an den überplanten Gebäuden und der unmittelbaren Umgebung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde einzurichten und dauerhaft zu dulden

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Aufgrund der besonderen Lage im Landschaftsschutzgebiet gibt es zu der bestandsorientierten Planung außer dem Verzicht auf Planung keine Alternative.

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

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden, der gutachterlichen tierökologischen Stellungnahme von Herrn Dr. Kranz, der Informationen des Vertreters der AG Eulen, Herrn Elbing und einer eigenen Biotoptypenkartierung Plangebietes.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten. Eine Überwachung von Maßnahmen über die Vollzugskontrolle der Arten schützenden Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 160 soll die historische Bausubstanz des Gebäudeensembles der Eschmarer Mühle erhalten und einer neuen Nutzung im Rahmen des Nutzungsspektrums eines Dorfgebietes zugeführt werden. Nutzungsarten, die von der Größe und Ausprägung im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielvorstellungen und den Zielen des Landschaftsplanes stehen, sind unzulässig. Die Auswirkungen der Planung betreffen eine stärkere Prägung des Landschaftscharakters durch landschaftsuntypische Nutzungen, z. B. Wohnnutzung und Praxen, die in ihren Auswirkungen jedoch gering und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung und Erhaltung der Denkmalsubstanz unvermeidlich sind. Durch fachbehördliche Auflagen kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche entwickelt der Bebauungsplan beschränkt auf die baulichen Anlagen im Außenbereich, die sich um die Eschmarer Mühle gruppieren, ein Dorfgebiet, um die vorhandene denkmalwerte Bausubstanz erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zuzuführen. Ziel der Planung ist die Sicherung der erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude i. S. des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, deren zweckmäßiger Verwendung die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegengehalten werden können. Aufgrund der nicht darstellbaren Kleinräumigkeit des Gebietes im Flächennutzungsplan (1-Hektar-Grenze) und der Tatsache, dass der Gesetzgeber für Umnutzungen der geplanten Art ohnehin von einer Konformität mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgeht, ist das festgesetzte Dorfgebiet als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Die noch ausgeübte vorhandene Nutzung auf dem Mühlenhof, der landwirtschaftliche Verkehr auf dem das Gebiet durchquerenden Wirtschaftsweg und die unmittelbar anschließende bewirtschaftete Feldflur führen zu einer dörflichen Prägung des Plangebietes. Dem trägt die Festsetzung eines Dorfgebietes Rechnung, das nach seiner Zweckbestimmung der Unterbringung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und dem Wohnen dient. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen. Damit ist das Wohnen von der

Art der zulässigen Nutzung in einen Kontext gestellt, der dem besonderen Außenbereichscharakter mit landwirtschaftlichen Aktivitäten und den damit verbundenen Immissionen im Gebiet entspricht.

Das festgesetzte Dorfgebiet ist in drei Bereiche gegliedert. Das MD 1-Gebiet umfasst das historische Mühlengebäude mit den nördlich angrenzenden Freiflächen am Mühlengrabenufer und die gegenüber liegende Grundstücksfläche mit dem ehemaligen Düngemittel-Betonsilo. Dort sind nur Garagen und Stellplätze festgesetzt, die dem Mühlengebäude durch die Festsetzung als MD 1-Gebiet zugeordnet werden. Das MD 2-Gebiet erstreckt sich auf den historischen Mühlenhof. Das MD 3-Gebiet erfasst die nicht denkmalwerten Lagergebäude südlich des Mühlenhofes.
Für das MD 1- und MD 2-Gebiet werden identische Nutzungsausschlüsse festgesetzt. Es handelt sich um die denkmalwerte Bausubstanz, deren Nutzung keiner weiteren Differenzierung bedarf. Dem Silogebäude im MD 1-Gebiet ist als Garagenanlage eine genaue Nutzung zugewiesen, die als dem Mühlengebäude dienende Nutzung eine Erhaltung des Gebäudes rechtfertigt.

Die Nutzungsausschlüsse im MD 1- und MD 2-Gebiet sind wie folgt begründet:

Einzelhandelsbetrieben sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die dies rechtfertigen, ergeben sich aus der abseitigen Lage des Plangebietes im Freiraum des Landschaftsschutzgebietes, die für keinerlei Einzelhandelsfunktionen geeignet ist. Ebenso sind Tankstellen ausgeschlossen, für die es an dieser Stelle keinen Bedarf gibt und die hier im Widerspruch zum Natur- und Landschaftsschutz stünden. Auch die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen wegen der dezentralen Lage des Gebietes im Landschaftsschutzgebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht in den Zulässigkeitskatalog des festgesetzten Dorfgebietes aufgenommen werden.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe würden als Ausflugslokale und Hotelrestaurants in der landschaftlich reizvollen Lage des Plangebietes eine erhebliche Anziehungskraft entfalten. Um die negativen Auswirkungen einer solchen intensiven Erholungsnutzung für Natur und Landschaft gering zu halten, ist es Ziel der Landschaftsplanung, den Zulauf auf eine begrenzte Anzahl von Erholungsschwerpunkte zu bündeln. Die Eschmarer Mühle ist nach den Planungsvorstellungen der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Troisdorf aufgrund ihrer Lage und der landschaftsökologischen Bedeutung des Umfeldes nicht als neuer Erholungsschwerpunkt geeignet. Um keinen Einstieg in eine Nutzung zu geben, die sich auf Dauer u. U. nur unzureichend steuern ließe, werden die vorgenannten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Darüber hinaus dient der Ausschluss auch dem Artenschutz, da durch den Ausschluss der abendliche Verkehr reduziert wird, der für Eulenvögel u. a. Arten ein besonderes Konfliktpotenzial darstellt.

Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hingegen zulässig bleiben, da diesen Einrichtungen die Lage im Außenbereich dienlich sein kann. Eine nicht publikumsintensive Verwaltungseinrichtung mit ggf. auch inhaltlichem Bezug ihrer Arbeit zum Freiraum ähnlich der bisher vorgesehenen biologischen Station ist ebenso denkbar wie eine kurähnliche Heilanstalt, Vereins- und Museumseinrichtungen

oder kirchlich-spirituelle Nutzungen, die Ruhe und Abgeschiedenheit außerhalb der Ortslage suchen. Der nahe gelegene Sportplatz bietet einen Anknüpfungspunkt auch für sportlichen Zwecken dienende Nutzungen.

Im MD 3-Gebiet ist die die Nutzungsfestlegung wie folgt begründet:

> Der Gebäudebestand an sich rechtfertigt ebenso wie das Betonsilo keine planungsrechtliche Absicherung auf Dauer. Um jedoch den dauerhaften Erhalt der denkmalwerten Gebäude zu gewährleisten, bieten die vorhandenen Nebengebäude Spielraum für eine Umnutzung. Hier kann ebenso wie bei dem Silogebäude eine Nutzung für Einstellplätze dienlich sein oder auch eine Nutzung als Stallungen, um diese aus dem Mühlenhof selbst zu verlagern. Im Sinne dieser Nutzungsvorstellungen wird die Nutzung im Wege der Gliederung beschränkt auf Wirtschafts- und Lagergebäude, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, einer Kleinsiedlung, einem gartenbaulichen Betrieb oder einem Betrieb der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, eingeschränkt. Zulässig sind darüber hinaus Stellplätze und Garagen für die in den MD 1- und MD 2-Gebieten zulässigen Nutzungen. Die Zulässigkeit ist somit im Wesentlichen auf solche Nutzungen eingeschränkt, die im Wege einer Nutzungsänderung im Außenbereich zulässig wären.

Die Abgrenzung der Baugebiete entspricht weitgehend den heutigen Nutzungs- und Eigentumsgrenzen. Am Mühlengrabenufer sind aus diesem Grunde Flächen in das Baugebiet einbezogen worden, auch wenn der größte Teil mit Pflanzbindungen belegt ist. Auf dem Grundstück des Mühlenhofes wurden die bestehenden Gartenfläche zwischen der historischen Hofstelle und den neueren Lagergebäuden im Süden in das Baugebiet aufgenommen, da diese Fläche in ihrer Lage und Nutzung weitgehend dem Landschaftsraum entzogen ist.

Die Geschossigkeit ist dem Bestand entsprechend festgesetzt. Für die Bereiche der Lagergebäude und des ehemaligen Düngemittelsilos, die nicht vom Denkmalschutz erfasst werden, ist die Höhe der baulichen Anlagen bestandsorientiert festgesetzt. Hier besteht ein besonderes Erfordernis, die Baumassen im Verhältnis zu den denkmalwerten Gebäuden und zum umgebenden Landschaftsraum auf das bestehende Volumen zu beschränken. Die Geschossfläche beschränkt sich auf die in Vollgeschossen realisierbare Fläche. Die Grundflächen ergeben sich aus restriktiv baukörperbezogenen Festsetzungen aufgrund des Landschaftsschutzes. Sie können daher als absoluter Wert angegeben werden.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung mit ihren Einzelbaukörpern entspricht. Die überbaubaren Flächen fassen lediglich den baulichen Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten wären mit dem im Landschaftsschutzgebiet geltenden Bauverbot unvereinbar

5.3 Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

Das Plangebiet ist über die „Auelsgasse“, „Kapellenstraße“ und die „Straße Zur Mühle" von Eschmar aus über einen gut drei Meter breiten asphaltierten Wirtschaftsweg

erreichbar. In Müllekoven mündet dieser sichelförmig an der Mühle vorbeiführenden Weg in die Straße "Am Stein". Von daher bestehen mehrere Möglichkeiten der Zufahrt. Auf kürzestem Wege ist die Eschmarer Mühle von Eschmar erreichbar, sodass die Zufahrt von Müllekoven nur als Not- oder Sonderzufahrt genutzt werden soll. Durch die drei Zufahrtsmöglichkeiten von der Rheinstraße in Eschmar ist eine gewisse Verteilung der Verkehre gegeben, wobei zumindest für die Abfahrt die „Auelsgasse“ aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse weniger geeignet ist. Die Zunahme des Verkehrs sowohl in der Spitzenstunde als auch über den Tag verteilt bleibt verhältnismäßig moderat. Je nach Nutzung ist überschlägig mit einem Ziel- und Quellverkehr von 200 bis 350 Fahrzeugen in 24 h zu rechnen. In der Spitzenstunde wären dies somit 20 bis 35 Fahrzeuge, die sich auf 2 bis 3 Zufahrten verteilen werden und an den Einmündungen der Rheinstraße abzuwickeln sind.

Der Wirtschaftsweg selbst weist ein Bankett auf, das ein Ausweichen bei stark verminderter Geschwindigkeit im Begegnungsfalle Pkw / Pkw ermöglicht. Der Begegnungsfall Lkw (Schlepper) / Pkw erfordert das Anhalten eines Fahrzeugs. Die Breite der Wegeparzelle erlaubt einen Ausbau auf bis zu 6 m, der aber bis auf höchstens zwei neu zu schaffenden Ausweichstellen von 18 m Länge beschränkt bleiben soll, um den motorisierten Verkehr auch durch einen restriktiven Ausbau so weit wie möglich aus dem Gebiet fern zu halten.

Garagen und Stellplätze sind im Bebauungsplan bedarfsorientiert festgesetzt unter Berücksichtigung des Erfordernisses einer landschaftsverträglichen Einbindung, insbesondere der offenen Stellplätze. Durch die Nutzung des vorhandenen Silogebäudes und ggf. anderer Gebäude als Garagenanlage tritt die größte Anzahl der Einstellplätze nicht in Erscheinung.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet ist bereits an die Strom- und Wasserversorgung und das leitungsgebundene Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für die vorgesehene Nutzung muss die Versorgungsinfrastruktur ertüchtigt werden. Auf Antrag eines Investors können die erforderlichen Baumaßnahmen kurzfristig durchgeführt werden. Im Wirtschaftsweg liegt ein Kanal, der für die Schmutzwasserentsorgung genutzt werden kann. Das Niederschlagswasser kann in den Mühlengraben eingeleitet werden. Eine diesbezügliche Abstimmung des Entwässerungskonzeptes der Beratenden Ing. Bieske und Partner GmbH hat bereits im September 1998 stattgefunden und ist im Grundsatz nach wie vor gültig. Es ist nachrichtlich der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

5.5 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, festgesetzte Einzelbäume

Soweit das Mühlengrabenufer Teil im Baugebietes liegt, ist die erhaltenswerte Ufervegetation als zu erhaltend festgesetzt. Eine ergänzende Bepflanzung soll dafür sorgen, dass die in der Nähe des Mühlengrabens festgesetzten offenen Stellplätze im Landschaftsbild nicht negativ in Erscheinung treten. Die ergänzende Bepflanzung wertet diesen Bereich zugleich auf und bindet das Gebäudeensemble auch von Norden landschaftlich besser in das den Standort prägende Großgrün ein.

Die erhaltenswerten Bäume werden als zu erhaltende Einzelbäume zur Bestandssicherung im Bebauungsplan festgesetzt. Das vorhandene Silogebäude, dessen gewichtige Kubatur mit ihren rohen Betonwänden das Landschaftsbild beeinträchtigt, soll durch Fassadenbegrünung und einzelne Baumpflanzungen ein neues Erscheinungsbild erhalten und dadurch besser in die umgebende Landschaft integriert werden. Das Straßenstück „Straße Zur Mühle“ soll gegenüber dem Silogebäude eine ergänzende Baumreihe erhalten, die eine Torsituation bildet und die Annäherung an das Kulturdenkmal noch erlebnisreicher gestaltet.

5.6 Grünflächen

Südlich des Mühlengebäudes befindet sich auf der Westseite des Grabenufers ein Rastplatz mit Sitzgruppe an der Wegegabelung des über den Graben führenden Wirtschaftsweges. Er bietet einen attraktiven Blick auf das Mühlengebäude und soll auch zukünftig in dieser Funktion der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Der Bereich ist deshalb als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rastplatz“ festgesetzt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt für die Anlage von ein bis zwei Ausweichstellen entlang des Wirtschaftsweges zur Eschmarer Mühle geschätzte Kosten von bis zu 13.000 €. Diese Kosten sind durch Haushaltsmittel gedeckt, die als Einnahme aus der Veräußerung der Eschmarer Mühle erzielt werden.

8. Anlagen

- Entwässerungskonzept Beratende Ing. Bieske und Partner GmbH. Lohmar, Sept. 1998 (Anlage 1 - nachrichtlich)
- Voruntersuchung mit gutachterlicher, tierökologischer Stellungnahme, Dr. Joachim Kranz, Oktober 2006 (Anlage 2)

Troisdorf, den 18.04.2007 In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 18.04.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)