Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zur Aufstellung des Bebauungsplanes H 141
Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Autobahn A 59, Sieglarer Straße, geplanter L 332 a, Gladiolenstraße, Fritz-Erler-Straße und Friedrich-Ebert-Straße.
Die genaue Abgrenzung ist durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung H 141.

Ziele und Zwecke der Planung:

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Einwirkungen (§ 19 WHG) und eine Sicherstellung der Trinkwasserversorgung.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Oberlar. Es war bis zum 01.03.1992 als Wasserschutzzone II, in Teilbereichen als Wasserschutzzone I und IIIA ausgewiesen. Die entsprechende ordnungsbehördliche Verordnung zur Einrichtung dieser Schutzzonen - Schutzzonenverordnung - ist mit o.g. Datum abgelaufen.

Die Hüls Troisdorf AG fördert allerdings weiter Grundwasser und hat deshalb einen entsprechenden Antrag beim Regierungspräsidenten in Köln gestellt, die Schutzzonenverordnung wieder einzurichten.

Da dieses Anliegen von der Stadt Troisdorf unterstützt wird, soll der Bebauungsplan H 141 weiterhin vorsorglich den Belangen der Wassergewinnung Rechnung tragen.
Dementsprechend sind große Anteile der Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Begründung unter die Zielvorstellung "Grundwasserschutz" gestellt.

Die Planausweisungen haben eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und eine Steigerung der Umweltqualität zur Folge.
Im Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen der Stadt Troisdorf geologische/hydrogeologische Stellungnahmen zweier Ingenieurbüros vor:

1. Hydrogeologisches Büro Dr. Dietmar Berg
2. Geologisches und Ingenieurbüro Dr. Pickel

Die Stellungnahme des Büros Berg wurde im Auftrag der Betreiberin der Wassergewinnungsanlage Oberlar angefertigt, während die Stellungnahme des Büros Pickel auf Veranlassung der Stadt Troisdorf zwecks Überprüfung der vorgenannten Stellungnahme in Auftrag gegeben wurde.

Diese Büros kamen hinsichtlich der durch die Stadt Troisdorf formulierten Ziele in der Zusammenfassung ihrer Untersuchungsergebnisse zu voneinander abweichenden Bewertungen.
Während das Büro Dr. Berg im wesentlichen zu dem Schluß gelangt, daß sich die bisherige Nutzung der ehemaligen Wasserschutzzone II durch die Landwirtschaft in Form von normalem Ackerbau bewährt hat und fortzusetzen ist, kommt das Gutachten Dr. Pickel zu dem Ergebnis, daß aus hydrogeologischer Sicht die Nutzung der Wasserschutzzone II als öffentliche Grünfläche eine Verringerung der Schadstoffeinträge in den Boden damit mittel- bis langfristig in das Grundwasser zur Folge hat.

Das hydrogeologische Büro Dr. Dietmar Berg geht in seiner Stellungnahme von der Ausweisung des Plangebietes als öffentliche Grünfläche und einer zusätzlichen Erschließung mit einer intensiven Erholungsnutzung durch größere Menschenmengen aus. Der Bebauungsplan setzt jedoch keine öffentliche Grünfläche fest und verhindert durch Festsetzung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" das Betreten der Flächen. Die in der Stellungnahme beschriebenen Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Umwidmung von Ackerflächen in "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird ein größtmöglicher Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen erreicht.
Die Verwirklichung der Planung führt zu:

- Verzicht auf weitere landwirtschaftliche Nutzung
  Eine konventionelle Landbewirtschaftung setzt den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden voraus. Auch bei einem ordnungsgemäßen Einsatz sind Grundwasserbeeinträchtigungen langfristig nicht auszuschließen.

  In der ehemaligen/zukünftigen Wasserschutzzone II müssen jedoch vermeidbare Beeinträchtigungen des Grundwassers verhindert werden. Dies geschieht durch Flächenausweisungen im Bebauungsplan, die zukünftig landwirtschaftliche Nutzung ausschließen.

- Schaffung von ausdauernden Vegetationsbeständen
  Das Entwicklungskonzept sieht die Pflanzung von Gehölzen und die Anlage von Wiesen vor.

  Die Vegetationsdecke bildet einen Schutzmantel über der Bodenfläche. Das Ausspülen und Verwehen fester Bodenteilchen durch Wasser und Wind sowie das Dichtschlemmen von Boden wird gemildert. Die Pflanzen, insbesondere die Pflanzenwurzeln tragen zur Filterung und zur Schadstoffbindung bei. Die Schadstoffauswaschung in tiefere Bodenhorizonte und ins Grundwasser wird reduziert.
  Im Rahmen von Pflegemaßnahmen wird auf eine Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

  Außer auf dem Gebiet des Gewässerschutzes werden weitere nachhaltige Verbesserungen erzielt:

- Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
  Die bestehende Bebauung im Ortsrandbereich ist nur unzureichend gegen die freie Landschaft abgegrenzt. Durch eine Abpflanzung mit Gehölzen wird die Bebauung visuell abgeschirmt und in die Landschaft eingebunden.

- Anreicherung der Landschaft, Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt

Die ausgeräumte Ackerflur weist kaum gliedernde Landschaftselemente auf. Die kulturhistorisch bedingte, typische Ausstattung der Auelandschaft ist durch zeitgemäße Bewirtschaftungsmethoden zerstört worden.

Das Entwicklungskonzept sieht die Schaffung einer vielfältig strukturierten Landschaft vor. Durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen soll das Plangebiet nach Vorbildern ursprünglicher Auelandschaften gestaltet werden.

- Erhöhung der Biotopfunktion für Flora und Fauna
  Die monostrukturierte Agrarlandschaft bietet nur noch wenigen Arten einen Lebensraum. Das vorgesehene Entwicklungskonzept trägt zur Schaffung vielfältiger Habitate bei. Eine Erhöhung der Diversität ist für Pflanzen und Tiere gleichermaßen zu erwarten.

- Klimaverbesserung
  Durch das Einbringen von Gehölzstrukturen und Wiesenflächen wird das Klima günstig beeinflußt. Ein gewisser Ausgleichseffekt ergibt sich für die durch starke Luftverunreinigungen und teilweise bioklimatische Belastungen gekennzeichneten Stadtgebiete.

- Immissionsfilterung
  Neben den großräumig wirksamen Immissionen der Ballungsrandzone trägt die Autobahn A 59, die bis an das Plangebiet heranreicht, wesentlich zur Immissionsbelastung bei.

  Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen verringern sich die Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten. Neben einer Reduzierung der Lärmimmissionen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffe erreicht.

Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Ortslage Sieglar, Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte liegen, mit Ausnahme von kleinen Teilbereichen, für die bisher Wasserschutzzone I ausgewiesen war, in der ehemaligen Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Oberlar. Durch den vorliegenden Bebauungsplan und andere Bebauungspläne soll in einem Gebiet von insgesamt ca. 85 ha die landwirtschaftliche Nutzung zurückgenommen und gemäß den obengenannten Zielen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bereitgestellt werden.

Bisher besteht für diese Flächen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf wurde bereits in seiner 35. Änderung den angesprochenen Zielen nämlich der Festsetzung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" angeglichen. Somit sind der vorliegende und die benachbarten Bebauungspläne mit den gleichen Aussagen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der Gebietsentwicklungsplan weist "Agrarbereich" und "Bereich zum Schutz der Gewässer" aus. Im Abwägungsprozeß wurde dem Grundwasserschutz höchste Priorität eingeräumt.

Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen:

Das nahezu ebene Plangebiet liegt in der Siegniederung, im Übergang zur nordwestlich anschließenden Niederterrasse.

Die Siegaue ist im Holozän durch Einschneiden der Sieg in den Sand- und Kiessockel der eiszeitlichen Niederterrasse entstanden. Die aus Sedimenten der ehemals periodisch überfluteten Niederung entstandenen schluffigen bis sandigen Lehmböden zählen zu den braunen Aueböden. Sie sind gekennzeichnet durch schwankende Grundwasserstände, die abhängig sind von der Wasserführung von Sieg und Agger. Durch Eindeichung überschwemmungsfrei geworden, unterliegen diese Böden zunehmend terrestrichen Bodenbildungsprozessen. Die ertragreichen, ackerfähigen Böden besitzen eine hohe nutzbare Wasserkapazität. Ihre Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis gering.

Das Plangebiet weist kaum gliedernde Landschaftselemente auf. Ein kulissenartiger Gehölzbestand stockt auf dem Autobahndamm.

Natürliche Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Äcker weisen fragmentarisch ausgebildete Ersatzgesellschaften auf, die den Ackerfuchsschwanz-Kamillegesellschaften nahestehen.

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes ist gering. Die dafür maßgeblichen Gründe sind die Monotonie aufgrund von einseitiger Ackernutzung, die Siedlungsnähe und die barriere Wirkung der Autobahn.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Für das Gebiet zwischen den Ortslagen Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Oberlar und Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte wurde ein Grüngestaltungsplan erarbeitet. Dieser differenziert die Flächen des Plangebietes nach Vegetationstypen, die im vorliegenden Plan festgesetzt werden:

- Pflanzung mit Laubbäumen wie: Feldahorn, Ulme (res.), halbhohe Weiden (z.B. Salix purpurea x smithiana, Erle, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche (alles Heister))

- Geschlossene Pflanzungen, Büsche, Flachwurzler bis 400 cm Endhöhe (z.B. Hasel, Liguster, Schlehe, Korbweide, Öhrchenweide, Faulbaum)
  Die Pflanzungen sind in Bereichen vorgesehen, in denen keine hohen oder starkwüchsigen Gehölze angepflanzt werden können (Schutzstreifen an Leitungstrassen). Sie bleiben auf Randbereiche beschränkt und verhindern das Betreten der Wiesenflächen.

- Auenwiese mit eingestreuten Besenginster-Inseln oder Mischpflanzungen aus z.B. Hasel, Schlehe, Euonymus, Salix (halbhohe Formen), Viburnum
  Der Anteil der Gehölz-Inseln soll 50 % betragen und die Wiesenflächen so gliedern, daß durch Größe und Zuschnitt der freien (Wiesen-)Flächen eine Spiel und Freizeitnutzung verhindert wird.
  Die Auenwiesen mit Gehölzinseln werden verstärkt im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen geschaffen, der von Baumpflanzungen freigehalten werden soll.

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11):

Als Straßenverkehrsflächen werden der Schmelzer Weg bzw. die Roncallistraße und das westlich der geplanten EL 332 a liegende Teilstück der Moselstraße, welches höhengleich in die zukünftige Planstraße einmündet, im Bebauungsplan festgesetzt.

Rad-Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11):

Der den westlichen Teil der Moselstraße derzeitig bereits begleitende Rad-Gehweg wird durch ein Brückenbauwerk über die EL 332 a geführt und stößt dort wieder auf die abgebundene Moselstraße.

Fläche mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21):

Die mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen dienen der Erschließung für die Wartung bestehender Anlagen und der Erschließung für die Pflege und Bewirtschaftung der Vegetationsbestände. Sie werden aus Gründen des Wasserschutzes für den öffentlichen Verkehr gesperrt.
Als Fläche mit Geh- und Fahrrechten sind festgesetzt:

- Weg entlang der Autobahn A 59 zwischen Schmelzer Weg und südlicher Plangebietsgrenze
- Fläche am Schmelzer Weg als Zuwegung zum Weg entlang der Autobahn A 59
- Verlängerung der Moselstraße in Richtung Autobahn A 59
- Stichweg von Moselstraße auf Parzelle Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nr. 587

Waldfläche:

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Waldflächen festgesetzt.
Diese Festsetzung dient der Sicherung eines vorhandenen jungen Waldbestandes.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:

Entlang den Hauptverkehrsflächen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
Durch diese Maßnahme soll ungezieltes bzw. unkontrolliertes Anfahren der Vegetationsflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen her verhindert werden.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):

Im Bebauungsplanbereich werden Flächen für die Wassergewinnung - Brunnenanlagen - festgesetzt.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB):

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen mit Altablagerungen gekennzeichnet:

a) Flächen-Nrn. 112 und 113
Bei der Fläche Nr. 113 handelt es sich um eine überwiegend mit Bauschutt, teilweise auch mit Hausmüll, Schlacken und Ascheresten verfüllte Abgrabung. 1987 wurde durch den Rhein-Sieg-Kreis eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt; die Stadt Troisdorf gab eine solche im Jahre 1990 in Auftrag.

Das Ergebnis der ergänzenden Gefährdungsabschätzung war grundsätzlich unbedenklich.
In räumlicher Nähe zur Fläche Nr. 113 liegt die - weitaus kleinere - Fläche Nr. 112.
Obwohl diese nicht eigens untersucht wurde, können hier die gleichen Annahmen getroffen werden.
Beide Flächen liegen im übrigen im Einzugsbereich der im Rahmen von Nr. 113 eingerichteten Grundwassermeßstellen. Von diesen ausgehend wird durch den Rhein-Sieg-Kreis - Untere Wasserbehörde - die Fläche Nr. 113 großflächig - also unter Einbezug der Fläche Nr. 112 - regelmäßig überwacht.

b) Fläche Nr. 114
Bei der Fläche Nr. 114 handelt es sich um eine mit Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll und Glas- und Ascheresten verfüllte Abgrabung. 1990 wurden durch die Stadt Troisdorf eine Erstbewertung und außerdem zwei zusätzliche Grundwasserbeprobungen durchgeführt.
Das Ergebnis ist unbedenklich.

Aufgrund der Bewertungsergebnisse werden die vorstehenden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan als "Flächen mit Altablagerungen" gekennzeichnet.

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hochspannungs- und Ferngasleitungen und deren Schutzstreifen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen der Planung:

Eine Nutzung des Plangebietes als Erholungsgebiet soll aus Gründen des Wasserschutzes ausgeschlossen werden. Durch die Art der vorgesehenen Anpflanzung wird ein Betreten der Flächen weitgehend ausgeschlossen. Der von Gehölzpflanzungen freizuhaltende Schutzstreifen entlang der Leitungstrasse soll durch Sperren an den angrenzenden Straßen vor einer Benutzung gesichert werden.

Durch die Ausweisung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden die Flächen der Landwirtschaft entzogen.
Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zum Teil planungsrechtlich durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf kompensiert, die umfangreiche Umwandlungen von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft in verschiedenen Stadtteilen zum Inhalt hat.

Die verbleibenden Verluste für die Landwirtschaft werden geringer bewertet als die vielfältigen positiven Wirkungen durch die vorgesehenen Maßnahmen. Obwohl die Landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der früheren bzw. zukünftigen engeren Wasserschutzzone der Trinkwasserqualität bisher nicht geschadet hat, wird durch die Pflanzmaßnahmen die Schutzfunktion erhöht und langfristig die Grundwasserqualität und die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Sollte sich bei der Verwirklichung der Planung herausstellen, daß hierdurch die persönlichen Lebensumstände insbesondere der die Flächen bewirtschaftenden Landwirte negativ beeinträchtigt werden, so wird die Stadt Troisdorf gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln und mit den betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Als allgemeine Zielvorstellungen kommen hierbei insbesondere die Beratung und Betreuung u.a. bis zur Beschaffung von Ersatzflächen und von finanziellen Hilfen durch öffentliche Mittel in Betracht.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden:

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu pachten. Den Grundeigentümern, die diese Flächen bisher an Landwirte verpachtet hatten, entstehen dadurch keine Nachteile.

Soweit Flächen im Besitz von Privatpersonen sind, sollen sie durch die Stadt Troisdorf erworben werden.

Kosten:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben (ohne Pacht):

a) Landerwerb (ohne RSK und BRD) ca. 364.983 qm pro Quadratmeter 15,-- DM	=	5.474.745,-- DM
b) Herrichten der gesamten Flächen (Einsaat und Wildsaat) Extensive Strauch- und Baumpflanzungen Kosten für Setzen der Pflanzen und einjährige Erstellungspflege ca. 407.900 qm pro Quadratmeter 15,-- DM	=	6.118.500,-- DM
Zusammen:		11.593.245,-- DM

Troisdorf-Sieglar, den 01.07.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)