STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan H 184, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte
Bereich südlich Roncallistraße, zwischen BAB A 59 und Fritz-Erler-Straße

- Zusätzliche Stellplatzfläche im Vorgartenbereich-
(Im vereinfachten Verfahren ohne erneute Umweltprüfung)

Satzungsbeschluss, Stand: 08.11.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. § 13a BauGB (§ 13 BauGB)

Bebauungsplan H 184, 2. Änderung

(Der hellgrau hinterlegte Text ist Gegenstand der 1. Planänderung.
Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 2. Planänderung.)

Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich südlich Roncallistraße, zwischen BAB A 59 und Fritz-Erler-Straße

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 184 umfasst eine ca. 10,1 ha große Fläche zwischen den Ortsteilen Friedrich-Wilhelms-Hütte und Sieglar. Er bildet eine annährend dreieckige Fläche zwischen der Roncallistraße, der A59 und der Fritz-Erler-Straße.

Die geänderten Festsetzungen der 1. Planänderung beziehen sich auf Modifikationen der Planung im Bereich der neuen Bauzeile an der Fritz-Erler-Straße, der ca. 0,8 ha einnimmt.

Die 2. Planänderung betrifft den östlichen Rand des Plangebiets im Bereich der Doppelhäuser. Der Geltungsbereich ändert sich nicht durch die 2.Änderung.

Die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereiches werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Süd-Osten befindet sich darüber hinaus eine Gehölzgruppe im Plangebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nördlich der Roncallistraße sowie westlich der Autobahn A59 fort, während sich in östlicher Richtung Wohnbebauung an den Geltungsbereich anschließt. Die Wohnbebauung entlang der Fritz-Erler-Straße, die im nördlichen Bereich lediglich einseitig angebaut ist, besteht vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches, am Übergang zu einem als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichneten Gebiet. Weiterhin verläuft von der Siegaue bis zum Willy-Brandt-Ring ein regionaler Grünzug. Dieser ist in Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz für die in diesem Bereich befindlichen Brunnen zu sehen. So orientiert sich die Abgrenzung der regionalen Grünzüge laut Regionalplan „im Wesentlichen an den Teilen des Freiraums, die bereits heute wichtige Ergänzungsfunktionen (Grundwasserschutz, Lärmschutz oder Abstandsflächen, Erholungsnutzung, Durchlüftung) für die benachbarten Siedlungsbereiche wahrnehmen“.



2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes H 184 größtenteils als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dar. Ein Teil des Plangebietes war zusätzlich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes H 184 im Parallelverfahren der 97. Änderung unterzogen. Im Rahmen dieser Änderung wurde der der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 184 mit Ausnahme eines 40 m-Streifens entlang der Fritz-Erler-Straße als Grünfläche dargestellt, im nördlichen Bereich mit dem Symbol „Dauerkleingärten“.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan H 141 vom 11.05.1992 und dessen 1. Änderung vom 07.02.1995 sind am 28.07.2009 vom Bebauungsplan H 184 ersetzt worden. Der Vorgängerplan H 141 setzte hier eine Nutzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest. Mit dieser Festsetzung wurde eine Entwicklung des Freiraums verfolgt, die auch eine extensive Erholungsnutzung ermöglichen sollte. Diese Planfestsetzungen konnten allerdings nicht realisiert werden. Das Wasserwerk Oberlar sollte ferner durch diese Festsetzung vor einem schädlichen Bodeneintrag geschützt werden.

Die Flächen sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein Weg, der zur Wartung der dort verlaufenden, unterirdischen Leitungen dient und für den schon im Bebauungsplan H 141 eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt war.

Der Bebauungsplan H 141, 1. Änderung vom 07.02.1995 setzte im östlichen Plangebiet eine kleine Fläche für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Dieser Plan diente zur Verlängerung der bereits vorhandenen Bauzeile entlang der Fritz-Erler-Straße in nördlicher Richtung durch Zurücknahme der Signatur für die Maßnahmenfläche. Diese wurde angrenzend an die vorhandene Waldfläche als neue Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

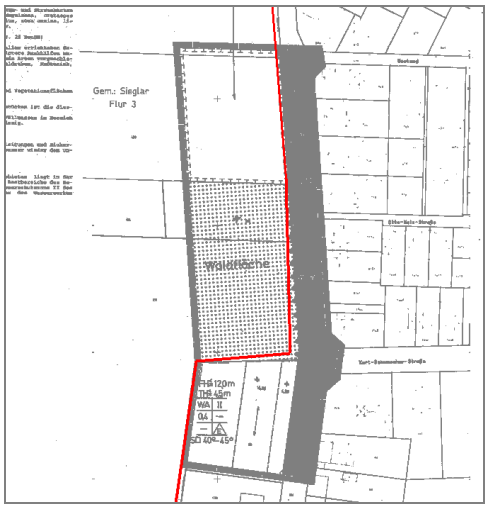


Abb.: Teilüberplanung des Bebauungsplanes H 141, 1. Änderung durch den Bebauungsplan H 184 und H 184, 1. Änderung

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen vorsieht.

Etwa 100m südlich des Plangebietes liegt die Grenze des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 6 „Siegmündung“, an die sich ein Landschaftsschutzgebiet anschließt. Weiter in Richtung Sieg befindet sich das Naturschutzgebiet der Siegaue.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Der südliche Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Eschmar. In diesem Bereich ist jedoch keine Bebauung geplant.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ stellt den Bereich als potenziellen Überflutungsbereich sowie als Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche dar. Es handelt sich somit um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Dem Risiko einer Hochwassergefährdung wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch entsprechende Hinweise begegnet, die sicherstellen, dass sowohl Bauherren als auch Kleingartennutzer über die Risiken informiert sind.

2.6 Altlasten

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches, nahe der Autobahn 59, eine Altablagerungshinweisfläche. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Abgrabung.

2.7 Denkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege teilte mit, dass im Plangebiet der Verdacht auf ein eisenzeitliches Gräberfeld besteht. der im Zuge des Planverfahrens untersucht wird. Hierzu fand im November 2008 eine Prospektion statt, die zu dem Ergebnis führt, dass keine archäologisch relevanten Befunde betroffen sein werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die Verwirklichung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen durch eine arrondierende Bebauung. Die Fritz-Erler-Straße ist von Süden aus nur bis zur Kreuzung mit der Kurt-Schumacher-Straße beidseitig angebaut. Nördlich davon, bis zur Roncallistraße, ist lediglich östlich der Straße eine Bebauung vorhanden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die westliche Bebauung in nördlicher Richtung bis zur Roncallistraße fortzusetzen und somit eine effizientere Nutzung der vorhandenen Erschließungsstruktur zu erreichen. Gleichzeitig wird so dem Straßenraum die städtebaulich notwendige Fassung gegeben. Der westliche Rand des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte ist bereits aktuell einer hohen Lärmbelastung verursacht durch die Autobahn A 59 ausgesetzt, die bei dem geplanten Ausbau auf drei Fahrstreifen je Fahrtrichtung noch erhöht würde. Für diesen Bereich des Stadtteils sollen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geeignete Maßnahmen getroffen werden, die die Verkehrslärmbelastung reduzieren.

Nach der Wohnungsmarktanalyse, die von empirica im Jahre 2006 durchgeführt wurde, ist Troisdorf im Vergleich zu anderen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis eine Kommune mit hoher Nachfrage und mit Angebotshemmnissen. Auch das „Handlungskonzept Wohnen 2020“ des Regionalen Arbeitskreises :rak kommt 2008 zu einem ähnlichen Ergebnis. Seit 2005 ist die Bevölkerung im Stadtteil um ca. 4 % zurückgegangen. Da der Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte über keine Wohnbauflächenreserven verfügt, ist zu befürchten, dass er im stadtweiten Vergleich nicht von Zuzügen profitieren kann und aufgrund von fehlendem Bauland für Einfamilienhäuser

mittel- bis langfristig sogar mit einer Bevölkerungsabnahme zu rechnen ist. Zu befürchten sind Konsequenzen für die Bevölkerung des Stadtteils, falls die vorhandene Infrastruktur aufgrund einer zu geringen Auslastung nicht erhalten werden kann. So empfiehlt beispielweise das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf der CIMA „alle planerischen Handlungsmaßnahmen in Friedrich-Wilhelms-Hütte (…) auf eine Absicherung des derzeit guten Nahversorgungsangebotes“ zielen zu lassen[1]. Das Gutachten macht weiterhin deutlich, wie empfindlich das Nahversorgungsangebot an der Roncallistraße in Bezug auf Veränderungen ist. Durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen soll ein Rückgang der Einwohnerzahl des Stadtteils verhindert werden und zusätzlich eine damit verbundene Verringerung der Einzelhandelsnachfrage vermieden werden.

Durch die Festsetzung einer Kleingartenanlage soll darüber hinaus dem prognostizierten Bedarf aus dem Kleingartenbedarfsplan Rechnung getragen werden[2]. Gleichzeitig entsteht so eine neue Kleingartenanlage als Ersatz für ehemaliges Grabeland am Mühlengraben, das bebaut wurde.

Ziel der 1. Planänderung ist es, den ursprünglich an der Fritz-Erler-Straße beabsichtigten Eingriff in den vorhandenen Jungwaldbestand von ca. 1.635 qm um mehr als die Hälfte auf ca. 675 qm zu reduzieren.

Im Zuge der durchführungsbezogenen Detailplanung soll außerdem die Hauptzuwegung zu der Kleingartenanlage der geplanten Zäsur zwischen den projektierten Einzel- und Doppelhäusern angepasst werden. Deshalb wird die Zuwegung, die bisher in Verlängerung der Borsigstraße vorgesehen war, um rd. 42 m in Höhe der Einmündung der Straße Westend verschoben.

Ziel der 2. Planänderung ist die Entschärfung der Parksituation in der Fritz-Erler-Straße. Die Überhandnahme des ruhenden Verkehrs entlang der Fritz-Erler-Straße löst zunehmend verkehrliche Probleme aus. Ursprünglich war im Bereich der Doppelhäuser jeweils ein Stellplatz in Form von Garagen, Carport oder Stellplatz im Bauwich innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Mit der Festsetzung eines zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich der Doppelhäuser soll der ruhende Verkehr von der öffentlichen Verkehrsfläche geholt werden, damit sich die Verkehrssituation in der Fritz-Erler-Straße wieder entspannt. Die Änderung beschränkt sich bewusst auf den Bereich der Doppelhäuser. Freistehende Häuser haben die Möglichkeit, im zweiten Bauwich Stellplätze unterzubringen.

3.2 Anlass der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die Stadt Troisdorf dazu veranlasst, ihre städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Ziele für diesen Bereich durch eine Arrondierung der Wohnbebauung zu realisieren. Zusätzlich gab der anstehende Ausbau der Autobahn A 59 Anlass zu Überlegungen hinsichtlich des Lärmschutzes, die nun im Kontext des Bebauungsplanes bearbeitet werden. Ein weiterer Anlass ist die einseitig angebaute Fritz-Erler-Straße und der Wunsch nach einer Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

[1] CIMA Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf. 2006. Köln

[2] Jansen, Dr. Paul G.: Kleingartenbedarfsplan für die Stadt Troisdorf. 1997. Köln.

Anlass für die 1. Planänderung ist die Vergabe des Grundstücks an einen Bauträger unter der Voraussetzung der Reduzierung des Waldeingriffs und die teilweise beabsichtigte Errichtung von Einfamilien-Einzelhäusern anstelle von auch nach Bebauungsplan möglichen Doppelhäusern.

Anlass der 2. Planänderung sind Anträge der Anwohner der Fritz-Erler-Straße 34 – 60 und die nach Fertigstellung der Bebauung auftretenden Probleme mit parkenden Fahrzeugen, die auch den fließenden Verkehr zunehmend beeinträchtigen.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

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

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 führt das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes H 184 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 22 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern und der dazugehörigen Erschließungsflächen zu schaffen. Gleichzeitig werden in der geplanten Grünfläche Festsetzungen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Autobahn, den Erhalt einer Aufforstung und Festsetzungen für die Errichtung einer Kleingartenanlage einschließlich Nebenflächen getroffen. In der Kleingartenanlage, die als Ersatz für entfallenes Grabeland am Mühlengraben anzusehen ist, sollen rd. 62 Gartenparzellen entstehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung ist wie folgt festgesetzt: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Flächenbilanz Bebauungsplan H 184

Nutzung	Bestand		Planung		Veränderung	
	m²	%	m²	%	m²	%
Geltungsbereich	99614	100	99614	100	0	0
Ackerfläche	81374	82	0	0	-81374	-82
Grünfläche	0	0	91743	92	91743	92
- davon Fläche für Kleingärten	*0*	*0*	*28120*	*28*	*28120*	*28*
- davon Fläche für Lärmschutz	*0*	*0*	*20234*	*20*	*20234*	*20*
- davon Zweckbestimmung Parkanlage	*0*	*0*	*13280*	*13*	*13280*	*13*
- davon als Stellplatzanlage	*0*	*0*	*1247*	*1*	*1247*	*1*
- davon Waldfläche	*15226*	*15*	*15655*	*16*	*429*	*1*
- davon Fläche für Schutzgrün	*0*	*0*	*13208*	*13*	*13208*	*13*
Wohngebiet	0	0	6800	7	6800	7
- davon überbaubare Flächen	0	0	2958	3	2958	3
- davon überbaubare Stellplätze	0	0	72	0	72	0
Verkehrsflächen	3015	3	535	1	-2480	-2
Versorgungsflächen	0	0	536	1	536	1

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 Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,

- der Landesbauordnung (BauO NW),

- dem Baugesetzbuch (BauGB),

- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),

- der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImschV),

- den VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),

- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),

- der 1.Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Lärm,

- der 6.Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Luft,

- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)

- 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 Köln-Zündorf vom 07.02.1992 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 04.02.1999, der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),

- den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),

- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf.

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

Das Plangebiet wird im Norden von der Roncallistraße, im Osten durch die Fritz-Erler-Straße und im Westen durch einen Weg, der parallel zur Autobahn A 59 verläuft, begrenzt. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nummer 443 und 444, die in Verlängerung der Friedrich Ebert-Straße liegen. Die Autobahn A 59 verläuft in einem Abstand von etwa 10 Metern zur Grenze des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst rd. 10 ha. Davon wird der größte Teil, 7,6 ha bisher landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet wurde im Umfang von 1,7 ha vor rd. 20 Jahren mit Laubgehölzen aufgeforstet. Die übrige Fläche von rd. 0,7 ha stellt sich heute als Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün, hier Böschungsbegrünung der Überführung Roncallistraße über die A 59 dar. Ein Teilbereich der Ackerfläche, im Umfang von rd. 1800qm wurde an der Fritz-Erler-Straße als Ausgleichsmaßnahme dem Eingriff aufgrund des Bebauungsplan H 141, 1. Änderung zugeordnet. Die Maßnahme konnte in der Vergangenheit aufgrund der fehlenden Zustimmung des Eigentümers nicht umgesetzt werden.

Da die Umwelt nicht als Ganzes erfasst und bewertet werden kann, werden im Folgenden die einzelnen Schutzgüter in ihrem Bestand und ihren Funktionen beschrieben. Auf die im Untersuchungsgebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird, sofern vorhanden, in den jeweiligen Punkten hingewiesen.

Schutzgut Mensch

Der Mensch wird an dieser Stelle mit seinen Bedürfnissen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen betrachtet, die keine oder nur unerhebliche Störungen aus Immissionen aufweisen sollen.

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Grasy + Zanolli GbR, 05.07.08), in der die Immissionen aus Verkehrslärm der Bundesautobahn A59 und der Roncallistraße untersucht wurden. Demnach ist das Plangebiet durch den Verkehrslärm der nahen Autobahn A 59 bereits vorbelastet. Es ist zu erwarten, dass die Belastung durch den sechsstreifigen Ausbau der Autobahn und der allgemein anzunehmenden Verkehrszunahme zukünftig weiter ansteigt. Summationseffekte durch andere Lärmquellen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aus dem Gutachten wird deutlich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, welche in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Troisdorf für das gesamte Plangebiet vereinbart wurden, überschritten werden (Kapitel 5.7).

<u>Bewertung:</u>

Um die Überschreitung von Orientierungswerten der Lärmbelastung tagsüber zu vermeiden, ist im Plangebiet entlang der Autobahn ein 12,5m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Um die Orientierungswerte auch nachts einzuhalten, wird für Neubauten der Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafräume obligatorisch. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine Überschreitung der Orientierungswerte sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Autobahn vorgeprägt. Durch die Trasse der A 59 ist die Fläche vom Siegmündungsgebiet abgeschnitten. Auf der Basis einer Begehung des Plangebietes im August 2008 wurden die Biotoptypen für das Plangebiet erfasst. Danach besteht der Großteil des Plangebietes aus einer Ackerfläche (Biotoptyp HA0). Auf der Südseite der Böschung der Überführung Roncallistraße über die A 59 besteht eine Baum/Strauchhecke (Biotoptyp BD71). Im Süden des Plangebietes befindet sich ein rd. 20 Jahre alter Waldbestand (AX11).

In der Ackerfläche wurden im Bebauungsplan H 141 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Erholungslandschaft zu schaffen. Die Planungen wurden jedoch nicht umgesetzt. Die geplante Maßnahme ist keinem Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zugeordnet. Daher wird diese Fläche als Acker erfasst. Nördlich des Waldbestandes an der Fritz-Erler-Straße ist im Bebauungsplan H 141, 1. Änderung eine landschaftspflegerische Ausgleichsfläche im Umfang von 1960qm festgesetzt. Als Maßnahme war eine Sukzessionsfläche mit Gehölzinitialpflanzung vorgesehen. Die Entwicklung zu einem Gebüsch mit standortgerechten Laubgehölzen (BB1) sollte damit ermöglicht werden, die Maßnahme wurde nicht umgesetzt. Bei der Bewertung des Biotoptyps wird von dem Entwicklungsziel ausgegangen.

<u>Bewertung:</u>

Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur und der Nähe zur Autobahn eine insgesamt eher mittlere bis geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen. Der Eingriff in die Biotopfunktion muss durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden. Die einzelnen Wertkriterien und ihre Gewichtung sind der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen:

Vorhandener Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfa	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Wald (AX 11)	3	2	3	3	2	3	1	17
Baumhecke an Straße (BD71)	3	2	1	3	2	1	0	12
Acker (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7
Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BB1)	3	2	1	3	2	1	2	14

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Verknüpfung der Biotopwerte nach Sporbeck/Ludwig mit der verbal-argumentativen Bewertung der Biotoptypen:

Biotopwerte	0 - 6	7 - 12	13 - 18	19 - 23	24 - 28	29 - 35
Bedeutung für die Biotopfunktion	sehr gering 0	gering I	mittel II	hoch III	sehr hoch IV	nicht ersetzbar V

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes H 184 und den nördlich gelegnen Bebauungsplan H 54, Blatt 3 wurde im Jahr 2008 ein avifaunistisches Gutachten (Diplom-Biologin U. Hauptmann, Juli 2008) erstellt, das mit folgendem Ergebnis abschließt:

„Als planungsrelevante Brutvogelarten kommt keine Art im Planungsraum vor. Vorkommende gefährdete oder streng geschützte Arten sind entweder Durchzügler, oder Nahrungsgäste. Haussperlinge sind keine planungsrelevante Art und sie brüten ohnehin im Siedlungsgebiet. Es kann allenfalls von einer geringen Betroffenheit eines Brutpaares der Mäusebussarde ausgegangen werden. Für ubiquistische und häufige Arten, die in der Nähe des Baugebietes brüten, ist aufgrund ihres günstigen Erhaltungszustandes und aufgrund ihrer relativen Unempfindlichkeit gegenüber Störungen eine negative Beeinflussung ihres Erhaltungszustandes auszuschließen.“

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen sowie aufgrund der Nähe zur Autobahn ist das Plangebiet abgeschnitten von der Siegaue. Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen sind nicht vorhanden. Entsprechende Vorkommen werden fachlich auch als unwahrscheinlich eingeschätzt und wurden nicht weiter untersucht.

FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt nördlich des FFH-Gebietes Siegaue und Siegmündung (DE-5208-3019), außerhalb des Siegdeiches. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet, hier Ende des geplanten Lärmschutzwalles, beträgt rd. 140 m Luftlinie. Die kürzeste Entfernung zu der geplanten Wohnbauung an der Fritz-Erler-Straße beträgt 340m.

Dazwischen befindet sich seit Jahren vorhandene Wohnbebauung. Die Bedeutung des Schutzgebietes für Natura 2000 wird in den Meldedokumenten des MUNLV folgt beschrieben: „*Die Siegaue als strukturreiche Flußauenlandschaft mit Altgewässern und Auwaldrestflächen ist vor allem für Wasser- und Watvögel als Brut-, Rast-, Nahrungs-, Durchzugs- und Überwinterungsbiotop von landesweiter Bedeutung. Hinzu kommen landesweit bedeutsame Bestände von Fischarten der FFH-Richtlinie: Groppe, Bach- und Flußneunauge sowie Bitterling.*“

Bewertung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die in Folge zu erwartenden Veränderungen werden keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben. Diese Einschätzung beruht auf folgenden Gründen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotoptypen vorhanden sind, die mit dem Schutzgebiet korrespondieren. Es wurden zudem in der avifaunistischen Untersuchung keine Vogelarten erfasst, die als Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie im Siegmündungsgebiet vorkommen. Von der einzeiligen geplante Wohnbebauung und der Kleingartenanlage sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand zum Schutzgebiet beträgt mehr als 300 m.

Schutzgut Boden

Der Boden des Plangebietes besteht aus Braunem Auelboden, z. T. Auengley aus schluffigem Lehm 6 bis mehr als 20 dm mächtig über kiesigen Flußablagerungen, z.T. Sand und Kies der Niederterrasse. Das Gutachten, das das Büro Geomin für den Abwasserbetrieb erstellt hat, besagt, dass im Plangebiet ein versickerungsfähiger Boden ab einer Tiefe von 1,4 – 2,2 m vorliegt. Altlasten oder Kampfmittel sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Unter der Beachtung der Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung sind keine nachteiligen Auswirkungen aus Bodenbelastungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Im Gebiet befinden sich zwei Brunnenanlagen der Industriepark Troisdorf GmbH, die zurzeit noch in Betreib zur Industriebrauchwassergewinnung sind. Um die Wasserqualität zu sichern, soll die Kleingartenanlage erst errichtet werden, wenn die Grundwasserentnahme abgeschlossen ist.

Der südliche Teilbereich des Plangebiets liegt in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Eschmar. Für den betreffenden Bereich liegt nach der Grundwassergleichenkarte von Nordrhein-Westfalen (Ausgabe 1995) der Grundwasserstand bei 46 m ü.NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach rd. 6 m.

Bewertung:

Die bisher unbebauten Flächen haben eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung des Versickerungsgebotes gem. § 51a Landeswassergesetz ist nicht von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Da die Abwasserentsorgung gesichert ist, besteht für das Gebiet keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima

Für das Stadtgebiet wurde im Jahr 1997 ein Klimagutachten (Deutscher Wetterdienst 1997) erstellt, das heute immer noch anwendbar ist. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze eines Siedlungsgebietes mit einer Freifläche. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Bioklimatisch handelt es sich bei der Ackerfläche um ein Kaltluftenstehungsgebiet ohne Abfluss.

Bewertung:

Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung. Die vorhandenen Freiflächen haben eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Offizielle Spazierwege sind heute dort nicht vorhanden, obwohl Nutzungsspuren durch die Aufforstungsfläche führen. Aufgrund der Lärmemission aus dem Autobahnverkehr ist der Erholungswert heute gering.

Bewertung:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzungen und der Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine durchgeführte Prospektion im November 2008 hat keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde ergeben. Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut sind somit nicht zu erwarten. Das Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Troisdorf enthält für das Plangebiet keine Eintragung.

Die im Planungsgebiet entlang der A 59 vorkommenden Hauptversorgungsleitungen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Ansprüche des Menschen mit seinen Bedürfnissen des Wohnens, der Erholung und der Arbeit sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund von Überbauung, Versiegelung und landwirtschaftlicher Nutzung bereits vorbelastet.

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

Schutzgut Mensch

Für die zukünftige Wohnbebauung ist als aktive Schallschutzmaßnahme die Errichtung eines 12,5m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Zusätzlich sind an den Neubauten im Lärmpegelbereich III passive Lärmschutzmaßnahmen einzurichten.

Tier- und Pflanzenwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einem Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei wird der Biotopbestand heute und derjenige, der sich aufgrund der Planung ergibt gegenübergestellt. Die einzelnen erfassten Biotoptypen und ihre Werte nach Sporbeck/Ludwig werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Bestand			
Beeinträchtigter Biotoptyp	**qm**	**Biotop-wert**	**Eingriffs-wert**
Wald (AX 11)	15.225	17	258.825
Straßenbegleitgrün an Böschung (BD71)	3.015	12	36.180
Acker (HA0)	79.414	7	555.898
Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BB1)	1.960	14	27.440
Summe	99.614		878.343

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich eine gesamte ökologische Wertigkeit von **878.343 Einheiten**. Durch die Reduzierung des Eingriffs in den Biotoptyp Wald (AX 11) um 960 qm in der 1. Planänderung verringert sich der Eingriffswert auf insgesamt auf 861.973 Einheiten, die im Folgenden außer Betracht bleiben und zu einer zusätzlichen Überkompensation führen.

Die Wertkriterien der geplanten und zukünftig zu erwartenden Biotoptypen und ihre Gewichtung sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

Vorhandener Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Wald (AX 11)	3	2	3	3	2	3	1	17
Baumhecke an Straße (BD71)	3	2	1	3	2	1	0	12
Acker (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7
Ausgleichsfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (BB1)	3	2	1	3	2	1	1	13

Für die öffentliche Grünfläche wurde die zusätzliche Festesetzung zur Pflanzung von mindestens 25 Laubbäumen entwickelt. Diese Festsetzungen stellen im Vergleich zum hier überwiegend vorhandenen Acker eine ökologische Aufwertung dar, die im Rahmen der Bilanzierung ermittelt wird.

Planung			
Geplanter Biotoptyp	**qm**	**gepl. Biotopwert**	**Ausgleichswert**
Wald (AX17)	15.655	17	226.135
Kleingartenfläche ohne Heckenfestsetzung (HJ5)	26.082	7	182.574
Laubschnitthecke (BD3)	2.038	12	24.456
Lärmschutzwall mit standortgerechten Strauchgehölzen (BD71)	20.234	13	263.042
Schutzgrün, hier 2-schürige Wiese (	13208	7	92.456

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage (HM1)	13.280	9	119.520
Überbaubare Wohnbaufläche einschl. Stellplätze	3.030	0	0
Hausgärten (HJ5)	3.770	7	26.390
Versorgungsflächen, hier Brunnenanlagen	536	0	0
Verkehrsfläche (HY1)	535	0	0
Stellplatzanlage Kleingarten (HY2)	1.247	3	3.741
Summe	99.614		978.314

Die Bewertung der einzelnen geplanten Biotoptypen stellt sich wie folgt dar:

geplanter Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	[illegible]falt	[illegible]raum	Vollkommenheit	Wert
Strassenverkehrsfläche (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
überbaubare, versiegelbare Fläche (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausgärten (HJ 5)	1	1	1	1	1	1	1	7
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage (HM1)	1	1	1	2	2	1	1	9
Begrünter Lärmschutzwall (BD71)	3	2	1	3	2	1	1	13
Intensiv beschnittene Laub-Hecke (BD3)	2	2	1	3	2	1	1	12
Schutzgrün, hier 2-schürige Wiese an Straßen (HH7)* aufgrund der Autobahnnähe nur wie "Acker" bewertet	1	1	1	1	1	1	1	7

Aus dem Vergleich des Eingriffs- und Ausgleichswertes für die öffentlichen Flächen geht hervor, dass die Erhaltung von Teilen des Bestandes und die geplanten Maß-

nahmen quantitativ und qualitativ geeignet sind, die durch die Verkehrs- und Wohnbauflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu kompensieren.

Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen wird. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vor Beginn der Bauarbeiten zu beachten.

Wasser

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima

Der Bebauungsplan führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaft

Die geplante Bebauung passt sich in Art und Umfang zum Großteil an die gegenüberliegende Bebauung an. Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles und der Kleingartenanlage und der Öffentlichen Grünflächen wird der Freiraum lärmgemindert erlebbar und trägt zur wohnungsnahen Erholungsnutzung bei. Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden zwar verändert, aber nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Fall von archäologischen Bodenfunden ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Das Sachgut Boden, das bisher als Standort für die landwirtschaftliche Produktion gedient hat, wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche und als zugehörige Erschließungsfläche genutzt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen weiterhin fortgeführt würden. Von einem dauerhaften Erhalt der Ackerfläche kann nicht ausgegangen werden, da diese keinem besonderen Schutzstatus unterliegt. Infolge der Nichtdurchführung würde im Bebauungsplangebiet keine zusätzliche Bebauung und Versiegelung mit dem damit verbunden Eingriff in die Biotopfunktion erfolgen. Die Ansprüche des Menschen an Wohnen und Erholen würden dann voraussichtlich an anderer Stelle geltend gemacht werden.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung aber auch der zukünftigen Kleingartennutzung vor Lärm aus dem Autobahnverkehr wird ein Lärmschutzwall mit der Höhe von 12,5m festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Lärmpegelbereich III bei Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden müssen.

Durch die Beachtung dieser Empfehlungen und der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf den Menschen vermieden.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Unvermeidbar ist der Verlust der Biotopfunktion der zu überbauenden Fläche. Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen, Wald und Flächen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Eingriff durch die Wohnbebauung, durch die Verkehrsfläche und die Anlage eines Lärmschutzwalles sowie einer Kleingartenanlage wird durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und Wiederaufforstung innerhalb des Plangebietes kompensiert. Es ergibt sich hieraus ein Überschuss von 99.971 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes H 184 erhöht sich dieser Überschuss auf 116.291 Werteinheiten.

Die Maßnahmen bleiben in Trägerschaft der Stadt Troisdorf.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan dient der Ergänzung der bisher in diesem Bereich einseitig angebauten Fritz-Erler-Straße. Die Frage von Standortalternativen wurde daher in diesem Rahmen nicht weiter untersucht. Ein vorausgegangener Vorentwurf, der eine größere Anzahl von Wohnbauflächen vorsah, wurde zugunsten von öffentlicher Grünfläche und der Kleingartenanlage verändert.

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, des Fachgutachtens zum Lärmschutz und einer eigenen Biotoptypenkartierung des betroffenen Bereiches. Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist dabei das "Verfahren zur Überprüfung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion" (Sporbeck /Ludwig,D.1991).

Aussagen zum Vorkommen, bzw. Nichtvorkommen streng geschützter Tier- und liegen in Form eines avifaunistischen Gutachtens (U. Hauptmann 2008) vor. Planungsrelevante Vögel sind demnach nicht betroffen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und Nutzungen sowie aufgrund der Nähe zur Autobahn ist das Plangebiet abgeschnitten von der Siegaue. Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen sind nicht vorhanden. Entsprechende Vorkommen werden fachlich auch als unwahrscheinlich eingeschätzt und wurden nicht weiter untersucht.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung wird von der Stadt Troisdorf selbst durchgeführt und entsprechend überwacht. Soweit besondere Vorkehrungen für den baulichen Schallschutz erforderlich sind, erfolgt die Überwachung, soweit dies im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren möglich ist.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes H 184 führt zu einer Neuausweisung von Wohnbauflächen, einem begrünten Lärmschutzwall, einer Kleingartenanlage und zu öffentlichen Grünflächen. Die Wohnbauplanung ist mit den städtebaulichen Belangen vereinbar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten, soweit erkennbar, im Wesentlichen nicht auf.

Aufgrund der Schallimmissionen von dem Kfz-Verkehr der Bundesautobahn A59 sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen im Hochbau anzuwenden. Entlang der Autobahn ist ein 12,5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit ebenso vermieden.

Aufgrund der geplanten Ausweisung gehen unter anderem die Biotopfunktionen einer Ackerfläche verloren. Der Eingriff durch die Wohnbebauung, durch die Verkehrsfläche und die Anlage eines Lärmschutzwalles sowie einer Kleingartenanlage wird durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und Wiederaufforstung innerhalb des Plangebietes kompensiert. Es ergibt sich hieraus ein Überschuss von 116.291 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig. Die Ausgleichsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktionen, die durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen.

Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter verbunden.

Unter Beachtung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Folge des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

4.4 Umweltbelange der 1. Planänderung des Bebauungsplane H 184

Im Rahmen der 1. Planänderung werden keine neuen Eingriffe vorbereitet, die über die Planung des bisher nicht durchgeführten Bebauungsplanes H 184 hinausgehen. Die 1. Planänderung wird daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten

Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt Es werden nicht nur neue Flächen nicht in Anspruch genommen, sondern es werden auch knapp 1.000 qm Waldfläche entgegen der Ursprungsplanung weniger als Wohnbaufläche beansprucht. Der Waldeingriff beschränkt sich so auf nur noch 675 qm. Der Bebauungsplan H 184, dessen Eingriff bereits bisher im Plangebiet schon überkompensiert war, wird so durch die 1. Planänderung in seiner Umweltverträglichkeit weiter erhöht.

Gegenüber der Ursprungsplanung hat sich artenschutzrechtlich in der Zwischenzeit keine geänderte Beurteilung ergeben.

4.5 Umweltbelange der 2. Planänderung des Bebauungsplane H 184

Eingriffsrelevante Maßnahmen gehen nicht mit der 2.Änderung des H 184 einher. Die Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), in der u.a. auch Stellplatzflächen bereits berücksichtigt sind, ändert sich nicht. Aus diesem Grund wird der Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) ohne Umweltprüfung geändert.

Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung der Planänderung ist nicht erforderlich, da in den Vorgärten planungsrelevante Tierarten auszuschließen sind.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen Bebauung mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – WA entspricht der umgebenden Bebauung. Die geplante Häuserzeile auf der westlichen Seite der Fritz-Erler-Straße entspricht vom Charakter dieser Art der baulichen Nutzung. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite, ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt, lediglich die Flächen zwischen Borsigstraße und Westend sind als Reines Wohngebiet – WR festgesetzt.

Auch das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an der Bebauung der näheren Umgebung. So wird im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchsten 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,8 Die GRZ entspricht darüber hinaus dem Höchstmass für Allgemeine Wohngebiet des § 17 BauNVO.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Bebauung entlang der Fritz-Erler-Straße wurde aus den Vorgaben der bestehenden Bebauung entlang dieser Straße entwickelt. So wurde in diesem Bereich eine Festsetzung von Doppelhäusern und Einzelhäusern getroffen, die die aufgelockerte Bebauung der westlichen Seite der Fritz-Erler-Straße in nördlicher Richtung fortsetzt. Auch die in diesem Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen mit einer Tiefe von 14m der umgebenden Bebauung.

Es ist je nach Bauform (Einzelhäuser oder Doppelhaushälften) und Grundstücksteilung eine Bebauung mit 15 bis 25 Einfamilienhäusern möglich. Die Modifikationen der 1. Planänderung sind zugeschnitten auf ein Verhältnis von 12 Doppelhäusern zu 4 freistehenden Einzelhäusern.

In Höhe der Einmündung der Borsigstraße verlief bisher ein 6m breiter Grünstreifen zwischen den beiden Wohnbauflächen, der für eine Fußwegeverbindung zur Kleingartenanlage genutzt werden und mit zwei Baumreihen städtebaulich betont werden soll. Diese so ausgestaltete Zuwegung wird im Rahmen der 1. Planänderung in Höhe der Straße Westend verschoben als Gliederungselement zwischen Einzel- und Doppelhäusern.

Kennzeichnend für den Straßenraum der Fritz-Erler-Straße ist ein vergleichsweise tiefer Vorgartenbereich, der von einer Bebauung freigehalten ist und beidseits der Straße eine Tiefe von ca. 5m besitzt. Dieses Merkmal wurde bei der geplanten Bebauung berücksichtigt. Die Wohngärten sind nach Westen ausgerichtet.

Mit der Festsetzung der 2. Änderung eines zusätzlichen Stellplatzes vor dem Haus im Bereich der Doppelhausgrundstücke soll das Merkmal des Vorgartenbereichs trotzdem als grundsätzliches planerisches Ziel erhalten bleiben. Carports sind in diesem Bereich nicht möglich.

Für die Kleingartenanlage ist zusätzlich eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinhaus festgesetzt, die maximal eingeschossig überbaut werden kann.

Im Plan ist die Mindestgröße der Grundstücke auf 400 m² bei Einzelhäusern und 250 m² bei Doppelhäusern festgesetzt, um eine gute Wohnqualität zu sichern.

5.3.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Fritz-Erler-Straße unmittelbar an das bestehende, örtliche Straßennetz angebunden. Diese mündet auf die Roncallistraße (K 29) die in Richtung Sieglar bzw. Troisdorf-West und Sankt Augustin führt. Über die Saarstraße, die eine Verbindung zur L 332 herstellt, ist die Anschlussstelle Troisdorf an der Autobahn A 59 zu erreichen.

Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr, der durch die geplante Bebauung erzeugt wird, hauptsächlich über den Verkehrsknoten Fritz-Erler-Straße / Roncallistraße fließen wird, da dies den kürzesten Weg zum überörtlichen Straßennetz darstellt. Dieser Knotenpunkt ist unsignalisiert und ohne Abbiegespuren eingerichtet. Eine in Auftrag gegebene verkehrliche Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die durch den Bebauungsplan bedingten Verkehre ohne bauliche Änderungen über den Knoten Fritz-Erler-Straße / Roncallistraße abgewickelt werden können (s. Anlage).

5.3.2 Innere Erschließung

Die geplanten Wohnhäuser werden direkt durch die vorhandene Fritz-Erler-Straße erschlossen, die bislang nur einseitig angebaut ist.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird ein Stellplatz je Wohnhaus auf dem eigenen Grundstück verortet. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Da an dieser Stelle im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt ist, können Flächen für den ruhenden Verkehr in den seitlichen Abstandstandsflächen untergebracht werden.

Die 2. Planänderung sieht auf den Doppelhausgrundstücken Fritz-Erler-Str. 34 – 60 jeweils einen zusätzlichen Stellplatz vor dem Haus vor. Angrenzend an die bestehenden Zufahrten kann nun ein 2,50 m breiter Stellplatz hergestellt werde. Die übrige Vorgartenfläche soll weiterhin eine begrünte Vorgartenzone bleiben. Sie ist ein wesentliches Merkmal der gesamten Fritz-Erler-Straße.

Die Stellplätze für die Kleingartenanlage sind in einer zentralen Stellplatzanlage nördlich der Wohnbebauung festgesetzt. Hierdurch werden Auswirkungen auf die Verkehrs- und Lärmsituation auf die vorhandene und geplante Bebauung an der Fritz-Erler-Straße minimiert, da das durch die Kleingartenanlage entstehende Verkehrsaufkommen lediglich einen kurzen Weg auf der Fritz-Erler-Straße zurücklegt, bevor die Stellplatzanlage erreicht wird.

Im westlichen Plangebiet ist eine Stellplatzfläche eingetragen, die an die vorhandene überbaubare Fläche aus dem angrenzenden Bebauungsplan H 141, 1. Änderung anschließt. Auf diese Weise wird es dem Eigentümer des Grundstücks Fritz-Erler-Straße 22 ermöglicht, eine Garage zu errichten.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „FWH-Friedhof“ befindet sich in der Roncallistraße, in etwa 250 m Entfernung von der geplanten Bebauung. Von hier verkehrt die Linie 506 der RSVG, die eine Verbindung nach Sieglar, zum Betriebshof der RSVG, sowie in Richtung Stadtmitte, Altenrath und Lohmar herstellt.

5.3.5 Fußwege

Im Plangebiet ist lediglich eine etwa 2m breite Verkehrsfläche auf der westlichen Seite der Fritz-Erler-Straße festgesetzt. Auf dieser Seite befindet sich bislang nur ein rudimentärer Gehweg, der in etwa auf Höhe der Einmündung der Borsigstraße endet. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche soll an dieser Stelle die Errichtung eines durchlaufenden, 2m breiten Gehweges ermöglicht werden, der südlich der geplanten Bebauung, vor Hausnummer 22 auf den vorhandenen, ausreichend ausgebauten Gehweg trifft.

Westlich der Bebauung ist ein Fußweg vorgeschlagen, der eine Verbindung zwischen der Roncallistraße und der Einmündung Fritz-Erler-Straße/Kurt-Schumacher-Straße abseits der Straßen herstellt. Der Weg verläuft weiter um die Kleingartenanlage herum. Der Wegeverlauf ist nachrichtlich dargestellt, seine endgültige Lage ergibt sich aus der Ausführungsplanung zur Anlage der öffentlichen Grünflächen.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Lärmschutzmaßnahmen“

Um den Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte und die geplante Arrondierung weitestgehend vor dem Verkehrslärm zu schützen und die vorhandene Belastung der Ortslage zu reduzieren, wird im Bebauungsplan ein etwa 45m breiter Streifen als Fläche für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Neben den passiven Schallschutzmaßnahmen, die für eine Einhaltung der Grenzwerte nach 16. BImSchV während der Nacht sorgen, wird mit dem hier geplanten Lärmschutzwall eine weitestgehende Annäherung

an die anspruchsvolleren Orientierungswerte nach DIN 18005 erreicht. Dies dient einer möglichst unbelasteten Nutzung der Freiflächen tagsüber.

Die Fläche für Lärmschutzmaßnahmen verläuft etwa 25m entfernt zum Fahrbahnrand der Autobahn und ist somit vergleichsweise weit von der Lärmquelle entfernt. Dieser Umstand ergibt sich aus den unterirdischen Leitungen, die nahe der Fahrbahn verlaufen und die nicht überbaut werden dürfen. Dies führt dazu, dass der geplante Lärmschutzwall eine Höhe von etwa 12,5 m über dem Geländeniveau erreichen muss, um seine Funktion zu erfüllen. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, soll durch eine mäandrierende Form der Eindruck eines rein technischen Bauwerks vermieden werden (s. Kapitel 5.7).

Die Breite des Walls ergibt sich aus der vorgesehenen Höhe von 12,5m und einer Böschungsneigung 1: 1,5, die gewählt wurde, um ohne zusätzliche Absicherung ein Abrutschen der Böschung zu verhindern.

Durch den geplanten Lärmschutzwall wird die als Altlast eingetragene, ehemalige Abgrabung überdeckt. Mit Schreiben vom 26.06.2008 teilt der Rhein-Sieg-Kreis mit, dass einer Überdeckung durch den Lärmschutzwall keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen.

5.5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, eine Kleingartenanlage im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte und somit in unmittelbarer Nähe zu ehemaligem Grabeland am Mühlengraben zu errichten, wurde westlich der Wohnbebauung eine Fläche für ca. 60 - 65 Dauerkleingärten mit einer Größe von 350 - 400m² festgesetzt.

Auf der westlichen, nördlichen und östlichen Seite der Kleingartenanlage ist eine durchgehende Hecke geplant, die zur Sicherung der Privatsphäre von Kleingärtner und benachbarten Bewohnern sorgen soll.

Im nördlichen Teil des Kleingartenbereichs sind 41 Stellplätze für die Kleingärtner untergebracht. Eine dichte Strauchbepflanzung südlich der Stellplatzanlage soll dafür sorgen, dass an- und abfahrende Kleingärtner die Nutzung des Gartens des nördlichsten Grundstücks nicht einschränken. Aufgrund der Lage dieses Bereich im Schutzstreifen der Versorgungsleitungen darf es sich dabei jedoch nur um solche Sträucher handeln, die keine tiefen Wurzeln ausbilden.

Die Kleingartenanlage wird planerisch gesichert. Sie liegt im Einzugsbereich des Betriebswasserwerkes Oberlar der IPTro, die dort Wasser in Trinkwasserqualität gewinnt und den Industriepark Troisdorf (ehem. HT/DN-Betriebe in der Innenstadt) mit Brauch- und Trinkwasser versorgt. Damit die Wasserqualität nicht durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel o.ä. gefährdet wird oder die Aufbereitung zu erhöhten Aufwendungen führt, wird auf Anregung des Wasserwerksbetreibers eine Festsetzung gem. § 9 Abs 2 BauGB getroffen, wonach eine Realisierung der Kleingartenanlage erst möglich ist, wenn das Betriebswasserwerk aufgegeben bzw. nicht mehr für die Trinkwasserversorgung des Industrieparks benötigt wird.

5.5.3 Übrige Grünflächen

Zwischen Autobahn und Lärmschutzwall ist ein ca. 30m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Hiermit wird den Schutzstreifen der unterirdischen Stoffleitungen Rechnung getragen.

Zwischen dem Lärmschutzwall und der Kleingartenanlage, sowie weiter östlich zwischen der Kleingartenanlage und der Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Flächen sollen parkähnlich gestaltet werden. Zudem soll um die Kleingartenanlage herum ein Fußweg verlaufen. Gleichzeitig wird durch die ca. 20m breite Grünflächen zwischen Kleingartenanlage und Wohnbebauung die Privatsphäre beider Nutzungen sichergestellt und durch die Anpflanzung einer Hecke am östlichen Rand der Kleingartenanlage unterstützt.

Zwischen den beiden Baufeldern an der Fritz-Erler-Straße trifft die öffentliche Grünflächen auf den Straßenraum und bildet hier, betont durch die Anpflanzung zweier Baumreihen, einen Zugang zu den rückwärtig gelegenen Freiflächen. Im Norden der Wohnbebauung ist auf der Grünflächen die Stellplatzanlage der Kleingartenkolonie verortet.

Südlich der Kleingartenanlage befindet sich ein Waldstück, das durch die zusätzliche Festsetzung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zukünftig geschützt wird. Die Randbereiche des Waldes sollen darüber hinaus durch Bepflanzung ergänzt werden, was im Bebauungsplan durch die Kombination mit der Festsetzung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen erreicht wird.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen. Parallel zur Autobahn verlaufen überregionale Stoffleitungen. Außerdem wird das Plangebiet im Nordosten durch Gasleitungen tangiert. Ein Lichtwellenleiter verläuft in der Trasse dieser Gasleitungen und verschwenkt im Plangebiet in Richtung Autobahn. Diese Tassen sind durch einen Schutzstreifen in der Planzeichnung gesichert, so dass keine Überbauung zulässig ist. Der Lichtwellenleiter wird im Nordwesten durch den geplanten Lärmschutzwall und im Nordosten durch die Stellplatzanlage für die Kleingärten überbaut. Diese Überbauung ist nach Schreiben der zuständigen PLEdoc vom 25.06.2008 zulässig. Die Zufahrt zu den Leitungen wird mit Hilfe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.6.2 Brunnen

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Brunnen. Die Planung hat insofern auf dessen Lage reagiert, als dass eine Zufahrt zum Brunnen zukünftig durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird und die geplante Kleingartennutzung erst nach Beendigung des Brunnenbetriebes zulässig wird.

Da durch die kleingärtnerische Nutzung der Fläche ein Eintrag von Düngemitteln und schädliche Auswirkungen durch eine vermehrte Kompostierung nicht auszuschließen ist, darf die Kleingartenanlage erst dann zugelassen werden, wenn die Nutzung des

Brunnens beendet wird (s.o.). Hierdurch wird ein Schadstoffeintrag in Grundwasser führende Schichten und eine Verunreinigung des Grundwassers verhindert.

5.6.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß ~~§ 51a LWG~~ § 55 Abs.2 WHG in Verbindung mit § 44 LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung des Niederschlagswassers[3] kommt zu dem Schluss, dass in dem für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereich versickerungsfähige Bodenschichten in einer Tiefe von etwa 1,40m anzufinden sind. Aufgrund des naheliegenden Brunnens ist es notwendig, das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern, so dass der Einsatz von Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systemen in Frage kommt. Hierfür ist jedoch ein versickerungsfähiger Boden an der Oberfläche notwendig, so dass ein Bodenaustausch für eine ca. 20 cm tiefe Schicht erforderlich wird. Hierdurch können Mulden oder Mulden-Rigolen als geeignete Versickerungsverfahren eingesetzt werden.

5.7 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der nahen Autobahn A 59 bereits vorbelastet. Es ist zu erwarten, dass die Belastung durch den sechsstreifigen Ausbau der Autobahn und der allgemein anzunehmenden Verkehrszunahme zukünftig weiter ansteigt. Summationseffekte durch andere Lärmquellen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Lärmsituation im Auftrag gegeben, mit dem die Wirksamkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft wurde, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele (Verbesserung des Schallschutz für den gesamten Ortsteil, Arrondierung des Ortsrandes) verwirklicht werden sollen. Maßgeblich war dabei nicht die momentane Lärmbelastung, sondern die prognostizierten Werte für das Jahr 2020, die ein höheres Maß an Schallschutz erfordern. Neben der BAB 59 wurde auch die Roncallistraße in die Berechnung einbezogen.

Aktuell besteht als einzige Schallschutzmaßnahme eine 2-3m hohe Lärmschutzwand, die entlang des südlichen Drittels des Plangebietes an A 59 verläuft. Werden keine weiteren Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen, so werden im Bereich westlichen Ortsrandes von Friedrich-Wilhelms-Hütte folgende Lärmpegel erwartet:

- tagsüber zwischen 60 und 65 dB(A)

- nachts zwischen 55 und 60 dB(A)

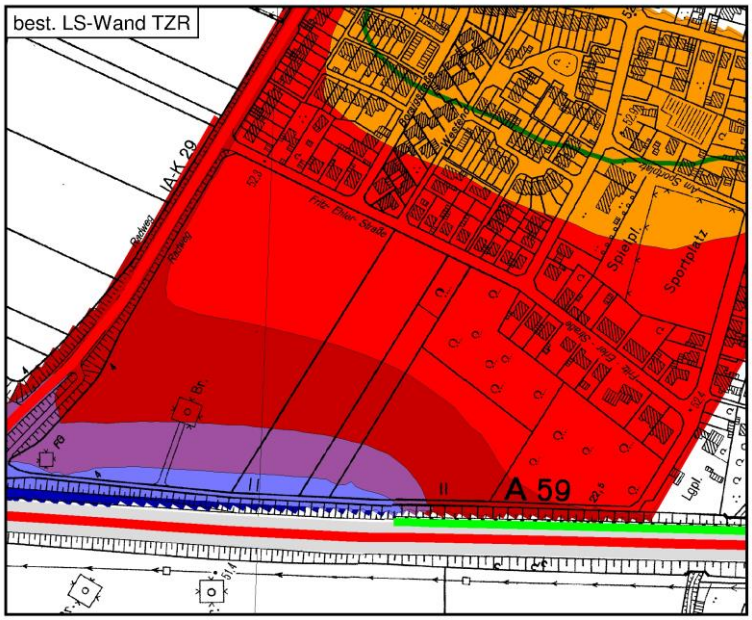
Die Grenzwerte nach 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden somit überschritten.

[3] Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf dem Gelände des B-Plan H 184 an der Fritz-Erler-Straße in 53840 Troisdorf, Geomin, Büro für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen, Bergeim.

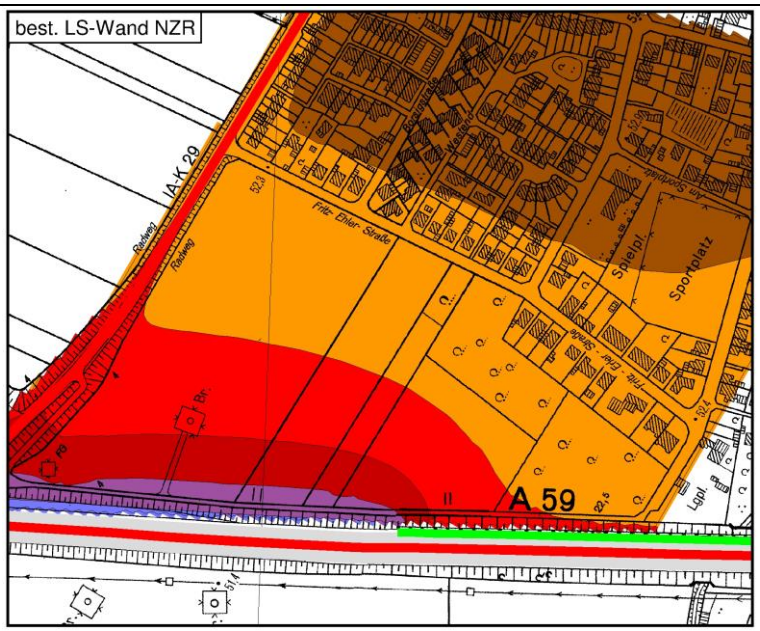
Die Notwendigkeit zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen wird deutlich, die vorhandene Lärmschutzwand reicht nicht aus. Die Notwendigkeit ergibt sich auch aus den weiteren städtebaulichen Zielen dieser Planung. Durch die geplante Wohnbebauung, die den Ortsrand durch Anbau an vorhandene Infrastruktur arrondieren und eine Partizipation des Stadtteils an Zuzügen ermöglichen soll, rückt Wohnbebauung an die Autobahn heran. Für die Beurteilung der Neubebauung werden nicht die Grenzwerte nach 16. BImSchV, sondern anspruchsvollere Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen.

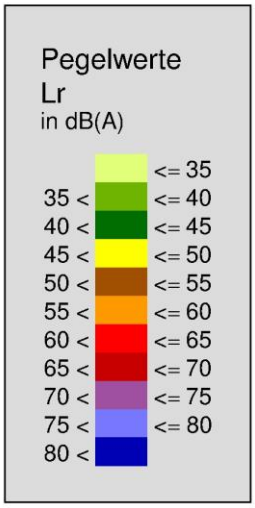
Prognose der Lärmbelastung 2020 – bestehende Lärmschutzwand ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen

Tagzeitraum



Nachtzeitraum





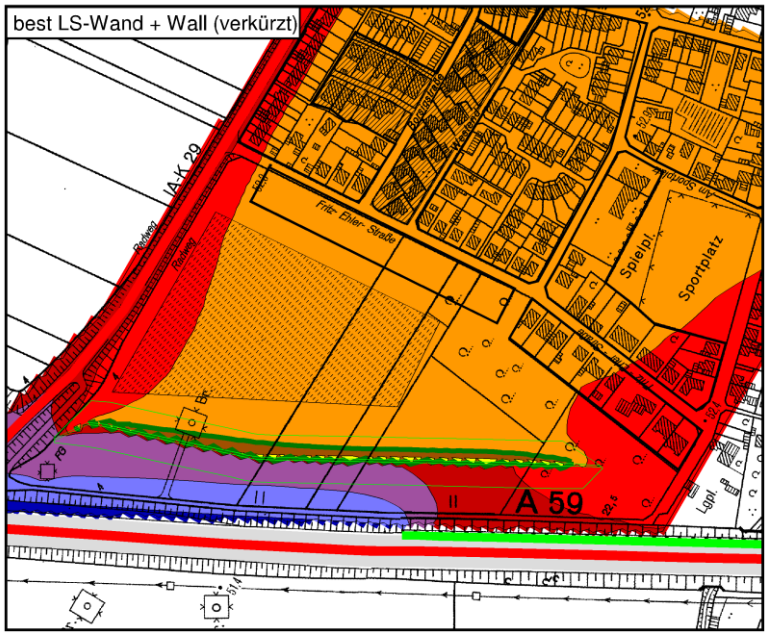
Quelle: Grasy + Zanolli GbR

Die Planung enthält am westlichen Rand des Plangebietes einen ca. 12,5m hohen Lärmschutzwall, der im Gegensatz zur bestehenden Lärmschutzwand über die gesamte Länge der Autobahn zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Roncallistraße erstreckt.

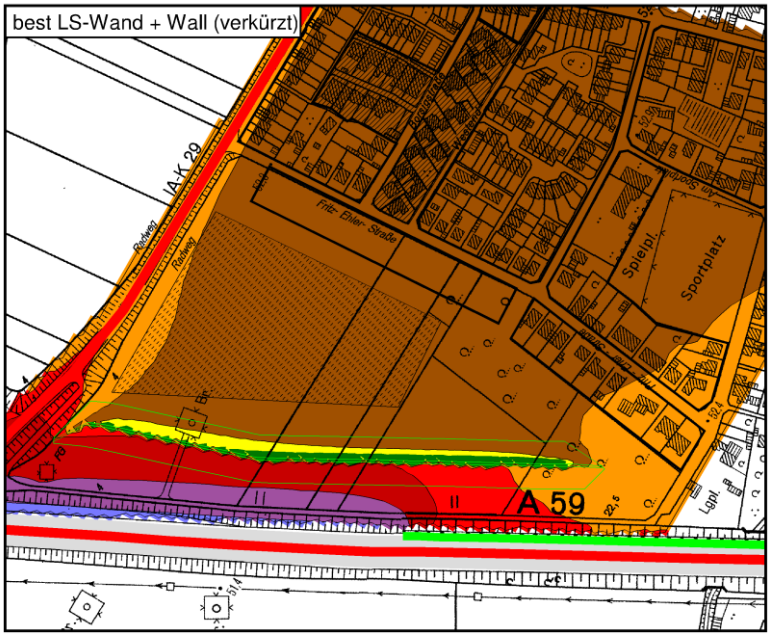
Die Höhe des Walls resultiert aus dem Abstand zur Fahrbahn der BAB 59, der aufgrund der parallel verlaufenden Leitungstrasse einzuhalten ist. Durch das Abrücken des Walls ist eine größere Höhe erforderlich, um dieselbe Wirkung zu erzielen. Hierdurch werden besondere Maßnahmen für die Gestaltung des Walls erforderlich (s. Kapitel 5.3.2).

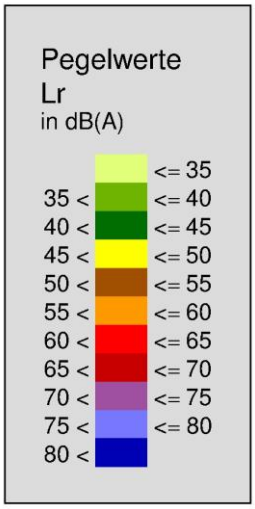
Prognose der Lärmbelastung 2020 – bestehende Lärmschutzwand mit zusätzlichem Lärmschutzwall

Tagzeitraum



Nachtzeitraum





Quelle: Grasy + Zanolli GbR

Durch den geplanten Lärmschutzwall werden bezogen auf die für 2020 erwarteten Verkehrsmengen folgende Wirkungen erwartet:

- Reduzierung der Lärmpegel (tagsüber) für die bestehende Bebauung an der Fritz-Erler-Straße um ca. 10 dB(A) auf 55-60 dB(A)

- Reduzierung der Lärmpegel (tagsüber) im Bereich der geplanten Bebauung und der Kleingartenanlage auf denselben Wert

- Reduzierung der Lärmpegel (nachts) für die bestehende Bebauung an der Fritz-Erler-Straße um ca. 10 dB(A) auf 50-55 dB(A)

- Reduzierung der Lärmpegel (nachts) im Bereich der geplanten Bebauung und der Kleingartenanlage auf denselben Wert

Es wird deutlich, dass durch den Lärmschutzwall eine wesentliche Verbesserung der Lärmbelastung eintritt.

Tagsüber wird für die geplante, an die Autobahn heranrückende Bebauung der Grenzwert nach 16. BImSchV - 59 dB(A) – im Plangebiet und in der östlichen Umgebung eingehalten. Ebenso wird der anspruchsvollere Orientierungswert nach DIN 18005 – 55 dB(A) – eingehalten.

Zwar wird auch nachts eine wesentliche Verbesserung der Situation erreicht, dennoch wird der Grenzwert nach 16. BImSchV - 49 dB(A) – im Plangebiet geringfügig überschritten. Die Untersuchung zeigt auch, dass der Orientierungswert nach DIN 18005 nachts – 45 dB(A) – überschritten wird. Dies ist letztlich der hohen Vorbelastung des Gebietes zu schulden, die durch diese aktive Schallschutzmaßnahme nicht vollends kompensiert werden kann.

Wägt man die städtebaulichen Erfordernisse dieser Planung, nämlich die effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, der Verhinderung des Bevölkerungsrückgangs in diesem Ortsteil und die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsqualität, mit dem Umstand des überschrittenen Orientierungswertes (nachts) ab, so überwiegen die Vorteile, die sich aus der Planung ergeben.

Da die Überschreitung jedoch nicht unerheblich ist, sind zusätzliche Maßnahmen zu treffen, die diesen negativen Einfluss auf die geplante Bebauung mindern. Dies soll durch zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen geschehen. Für Neubauten ist der Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafräume obligatorisch. Die Überschreitung der Orientierungswerte (nachts) gelangt hierdurch nicht bis an den Menschen, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Nutzung der Freiflächen ist tagsüber uneingeschränkt möglich, da der Orientierungswert nicht überschritten wird. Nachts beschränkt sich der Schutz auf die Schlafräume.

5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

An der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine ca. 1,5 ha große Waldfläche. Die Planung sieht einen Eingriff in diese Fläche durch die geplante Wohnbebauung sowie dem geplanten Lärmschutzwall vor, der diese Fläche zunächst reduziert. Die verbleibende Fläche soll geschützt und durch gezielte Neuanpflanzungen weiterentwickelt und ergänzt werden, daher ist dieser Bereich in der Planzeichnung mit einer Kombination der Planzeichen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ versehen.

5.9 Hochwasserschutz

Im Bebauungsplan wird auf die Lage des Plangebietes im potenziellen Überflutungsbereich hingewiesen. Es handelt sich um deichgeschützte Bereiche, die bei einer Beschädigung des Deiches überflutet werden können. Bauherren und Kleingärtner sind gehalten, vorsorglich auf das potentielle Risiko einzustellen und bei Planung und Bau geeignete Maßnahmen zur Minderung des Schadenspotentials zu treffen, z.B. bezüglich der Unterbringung von haustechnischen Einrichtungen etc..

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Vor einer Bebauung mit Wohnhäusern ist zunächst der Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme fertig zu stellen.

Die Flächen befinden sich zum im Besitz der TroPark GmbH, sodass die Planung unmittelbar verwirklicht werden kann.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der öffentlichen Verkehrsflächen fallen im Plangebiet etwa 53.000 € an für die Anlage des erforderlichen öffentlichen Gehweges auf der neu zur Bebauung vorgesehenen Westseite der Fritz-Erler-Straße. Die Erschließungslast obliegt gem. § 123 BauGB der Stadt Troisdorf, jedoch besteht die Möglichkeit, die Erschließungskosten gem. § 124 BauGB auf Dritte zu übertragen.

Für die Errichtung des Lärmschutzwalls ist mit einem Investitionsvolumen von bis zu 2,6 Mio. € zu rechnen. Die TroPark GmbH ist bemüht, den Lärmschutzwall kostengünstiger verwirklichen zu können.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit folgenden Kosten zu rechnen. Die Kosten sind jeweils den zugrundeliegenden Eingriffen zugeordnet:

EM 1: Anlage und Pflege	**Umfang**	**EP**	**Preis**
Heckenpflanzen liefern, 3 St./lfdm, hier 117m*3=351 St.	351	9,50 €	3.334,50 €
Bodenvorbereitung	psch.	500,00 €	500,00 €
Grunderwerbskosten werden nicht in die Schätzung einbezogen, da die Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden	0	- €	- €
Aufforstung inkl. 5 Jahre Pflege, qm	125	1,10 €	137,50 €

Summe		509,50 €	**3.972,00 €**
EM 2: Anlage und Pflege	**Umfang**	**EP**	**Preis**
Heckenpflanzen liefern, 3st./lfdm, hier 1380m*3=351 St.	4140	7,50 €	31.050,00 €
Bodenvorbereitung	psch.	2.000,00 €	2.000,00 €
Grunderwerbskosten werden nicht in die Schätzung einbezogen, da die Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden	0	- €	- €
Aufforstung inkl. 5 Jahre Pflege, qm	1660	1,10 €	1.826,00 €
Summe		2.007,50 €	**34.876,00 €**
EM 3: Anlage und Pflege	**Umfang**	**EP**	**Preis**
Aufforstung inkl. 5 Jahre Pflege, qm	115	1,10 €	126,50 €
Grunderwerbskosten werden nicht in die Schätzung einbezogen, da die Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden	0	- €	- €
Summe			**126,50 €**
EM 4: Anlage und Pflege	**Umfang**	**EP**	**Preis**
Standortgerechte Strauchpflanzung 1,5 x1,5m inkl. Bodenvorbereitung und Anwuchspflege	22.540	4,50 €	101.430,00 €
Grunderwerbskosten werden nicht in die Schätzung einbezogen, da die Maßnahmen in öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden	-	- €	- €
Aufforstung inkl. 5 Jahre Pflege, qm	2.660	1,10 €	2926,00 €
Summe			**104.356,60 €**

Durch die 2. Planänderung entstehen keine weiteren Kosten. Die verbreiterten Zufahrten können im Zuge des Ausbaus der Frinz-Erler-Straße berücksichtigt werden.

8. Anlagen

Anlage 1 Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Fritz-Erler-Straße/Roncallistraße im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Plans H 184 in Troisdorf, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH 2008

Anlage 2 Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf dem Gelände des B-Plans H 184 an der Fritz-Erler-Straße, Geomin – Büro für Umweltgeologie (ohne Anlagen)

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung, Grasy + Zanolli GbR

Anlage 4 Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zur erneuten Offenlage, Grasy + Zanolli GbR

Anlage 5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.-Biologin U. Hauptmann

Anlage 6 Archäologische Prospektion, artemus GmbH

Die vorgenannten Anlagen sind nicht Gegenstand der Planänderung, sodass auf eine öffentliche Auslegung der Gutachten verzichtet wird. Sie können aber beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.

Troisdorf,

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister