STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Bebauungsplan H 54 Blatt 4a
Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH) Bereich westlicher Ortsrand FWH zwischen Friedhof, Roncallistraße und Willy-Brandt-Ring

(Ergänzung der Wohnbebauung und Nahversorgungsmarkt)

Satzungsbeschluss, 29.05.2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Begründung des Planes nach Abwägung möglicher Alternativen.

Bebauungsplan H 54, Blatt 4a, Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH) Bereich westlicher Ortsrand FWH zwischen Friedhof, Roncallistraße und Willy-Brandt-Ring

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen und zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts am westlichen Ortsrand von Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH).

Die vorhandenen Wohngebiete im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte sind bereits nahezu vollständig bebaut und mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur der kurzfristige Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden. Zum anderen bemüht sich die Firma EDEKA seit Jahren um eine Erweiterung bzw. um einen Ersatzstandort für einen erweiterten neuen Markt in Friedrich-Wilhelms-Hütte. Der bestehende Markt an der Roncallistraße hat mit ca. 530 qm Verkaufsfläche, nach Angaben des Betreibers, eine zu geringe Größe für einen modernen Vollsortimenter und weist erheblichen baulichen Sanierungsbedarf auf. Die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils ist Ziel der Stadt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 01.12.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss einen Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden erfolgte vom 09.03. bis zum 06.04.2017. Eine öffentliche Anhörung hat am 08.03.2017 stattgefunden. Der Aushang der Planunterlagen erfolgte vom 09.03. bis zum 06.04.2017. Die eingegangenen Anregungen wurden in die weitere Planung aufgenommen.

Nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Stadtentwicklungsausschuss am 17.01.2018 die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplan H 54, Blatt 4a hat in der Zeit vom 13.02. bis 15.03.2018 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind keine wesentlich neuen Anregungen eingegangen.

Seitens der Verwaltung wurde eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen angeregt und die Streichung der Festsetzung einer Geschosszahl für die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, um bezüglich der Hochbauplanung eine größere Flexibilität zu haben. Aus der Behandlung der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises und der Berücksichtigung von Anregungen ergaben sich Änderungen des offengelegten Entwurfes durch eine Erweiterung der Kennzeichnung der belasteten Böden.

Die schon im Bebauungsplan und im Textteil aufgeführte Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird auf die als WA-Gebiete festgesetzten Wohnbaugrundstücke erweitert, da auch im Bereich der Wohngärten die Grenzwerte gem. Kinderspielplätzen einzuhalten sind. Das Thema Bleibelastung ist schon Gegenstand der Offenlage gewesen, die Begründung und der Umweltbericht machen hierzu entsprechende Ausführungen.

Aufgrund der nach Offenlage erweiterten Kennzeichnung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist eine Ergänzung des Planentwurfes nach vorheriger eingeschränkter Beteiligung durch Einholung von Stellungnahmen der Eigentümer (Stadt, TroPark GmbH) und des Rhein-Sieg-Kreises erfolgt. Über die Durchführung der Maßnahmen hat die Stadt als Satzungsgeber einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der TroPark zum 21.11.2018 abgeschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 4a führt zu einer Neuausweisung von Wohnbau- und Verkehrsflächen, einer öffentlichen Grünfläche, privater Grünflächen, einer Kindertagesstätte und einem Sondergebiet, hier Supermarkt. 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 werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die in der Bauausführung zu beachten sind. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit ebenso vermieden.

Das ökologische Defizit, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird zum einen durch den Erwerb von 112.230 ökologischen Werteinheiten (Ökopunkte) aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue ausgeglichen. Zum anderen wird das ökologische Defizit im Umfang von 50.000 ökologischen Werteinheiten durch die cef-Maßnahme für ein Brutpaar der Feldlerche (0,5 ha) ausgeglichen.

Infolge des Verlustes von Ackerflächen geht auch unvermeidbar ein Brutbiotop der Feldlerche verloren (artenschutzrechtliche Prüfung Galunder, September 2015), die am Rande, außerhalb des Bebauungsplangebiets nachgewiesen wurde. Um das Brutbiotop der Feldlerche artenschutzrechtlich auszugleichen ist es vorgesehen ackerbaulich genutzte Flächen im Bereich der Siegaue, westlich der Meindorfer Allee des Ortsteils Kriegsdorf als Feldlerchenbiotop herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Durchführungsvertrag mit der TroPark GmbH gesichert. Maßgabe für die Durchführung ist dabei der Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung des Schlussberichtes vom 05.02.2013.

Die Ausgleichsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktionen, die durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen.

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

Troisdorf, …….....

In Vertretung
Walter Schaaf

(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf,.....

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)