STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

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

Bebauungsplan H 54 Blatt 4b
Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH) Bereich westlicher Ortsrand FWH zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße

(Ergänzung der Wohnbebauung)

Satzungsbeschluss, 22.06.2021

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 4b, Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH) Bereich westlicher Ortsrand FWH zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von Wohnbauflächen 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.

Das Plangebiet steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan H 54, Blatt 4a durch die Erschließung und der geplanten Infrastruktur. Die geplante Entwicklung berücksichtigt Wohnen für Jung und Alt in Verbindung mit Einzel- und Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans H54, Blatt 4b gem. § 2 (1) BauGB gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der im Handlungskonzept Wohnen und zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2014 ermittelte Wohnbauflächenbedarf. Die Fläche zwischen Roncallistraße, Saarstraße und Willy-Brandt-Ring ist seitdem als Potenzialfläche mit hoher Priorität vorgesehen gewesen, insbesondere auch, weil die Fläche dem Wohnungsmarkt in der Zeit bis 2025, der prognostizierten absoluten Spitze des Bedarfs, zur Verfügung gestellt werden kann. Um der so auch tatsächlich eingetretenen, anhaltend hohen Nachfrage nach infrastrukturell erschlossenem, neuem Wohnbauland gerecht zu werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen jetzt für diese maßvolle Erweiterung des westlichen Siedlungsrandes von Friedrich-Wilhelms-Hütte geschaffen werden.

Am 30.01.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB gefasst. Die in der Sitzung vorgestellten Varianten A und B sollten durch eine überarbeitete Variante C ersetzt werden, die eine Reduzierung der Variante B um ein Mehrfamilienhaus im Südosten vorsieht.
Mit der Variante C wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 13.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger in der Zeit vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 nachgeholt worden.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.02.2021 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans H 54, Blatt 4b hat in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 30.03.2021 öffentlich ausgelegen. Die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Rahmen einer Abwägung abschließend zu behandeln, wobei in dieser Zeit keine wesentlich neuen Anregungen zu verzeichnen gewesen sind.

Seitens der Verwaltung wurde eine geringfügige Anpassung der Verkehrsflächen und die Erhöhung des ruhenden Verkehrs (öffentliche Stellplätze) angeregt.

Die Verkehrsflächen sind mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Ausbauplanung erfolgt unter Beachtung der Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises. Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche haben keinen Normencharakter und sind unverbindlich. Im Plangebiet ist eine Schrittgeschwindigkeit von 5 – 7 km/h vorgesehen, die durch einen darauf ausgerichteten Straßenausbau sichergestellt wird.

Ein Hinweis zur Verkehrssituation an der Einmündung Saarstraße / Willy-Brandt-Ring (aktuell wieder Unfallhäufungsstelle) wird wie vom begleitenden Verkehrsplanungsbüro empfohlen berücksichtigt:

„*Die aus dem Plangebiet (Gesamtgebiet, Blatt 4a und b) erzeugten Verkehre teilen sich auf in Wohnverkehre, Einkaufsverkehre und Hol-Bring-Verkehre aus der Kita. Der Nahversorgungsmarkt und die Kita haben ihren vornehmlichen Einzugsbereich größtenteils in Friedrich-Wilhelms-Hütte und teilweise in Sieglar. Diese Verkehre haben daher voraussichtlich keine nennenswerte Quell- /Zielbeziehung zu dem angesprochenen Knotenpunkt L332 / Saarstraße".*

Die o. a. Verkehrszunahmen sind insgesamt geringfügig und zudem in den Prognosewerten der Trendprognose 2030 enthalten bzw. von diesen mehr als abgedeckt.

Abschätzend ist keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt L332/Saarstraße durch die Zusatzverkehre aus dem B-Plan H 54, Blatt 4b ableitbar.

Zum Verdacht von Bodenbelastungen wurde für das gesamte Plangebiet über ein Gutachterbüro eine allgemein orientierende Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Hierbei wurden großflächig erhöhte Gehalte des Schwermetalls Blei festgestellt. Die Ursache für die flächige Bodenbelastung ist nach den bisherigen Erkenntnissen in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Die Messungen ergaben Gehalte bis 513 mg/kg Boden. Auch im Plangebiet überschreiten sie die in der BBodSchV genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngärten.

Die Bodenbelastung ist im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Sicherung der Sanierung vor einer baulichen Nutzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger. Die Sanierung des Oberbodens ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis einvernehmlich abgestimmt, sodass die Durchführung des Bebauungsplans von der technischen, wirtschaftlichen und praktischen Machbarkeit gesichert ist.

Das gesamte Plangebiet soll angehoben werden, so dass auch im Bereich nicht versiegelter Flächen ein Bodenauftrag erforderlich sein wird. Dieser erfolgt mit einem unbelasteten Boden, der den nutzungsbezogenen Anforderungen nach § 12 BBodSchV hinsichtlich der Schadstoffbelastungen (Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang II BBodSchV) und hinsichtlich seiner Mindestdicke genügen muss.

In den Bereichen, in denen die erforderlichen Aufschüttungen diese Mindestdicke nicht einhalten, wird ein zusätzlicher Bodenabtrag bzw. –auftrag erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung wurde angeregt, den heutigen Freiraum des Plangebietes als Klimaschutzwald im FNP zu sichern und einen naturnahen Laubwald zu entwickeln bzw. sich entwickeln zu lassen. Klimadefizite könnten durch diese Maßnahmen kompensiert werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und für das Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt. Von daher ist über die Art der Nutzung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entschieden worden.

Dem Flächennutzungsplan liegt das kommunale Handlungskonzept Wohnen zugrunde, das zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs bis 2025 eine Ergänzung der Innenentwicklung durch einzelne äußere Wohnbaulandmaßnahmen vorsieht, die unmittelbar an vorhandene Wohnanlagen als städtebauliche Abrundung anschließen.

Im aktuellen Plankonzept (Jan. 2020) zur Überarbeitung des Regionalplans ist eine über das Plangebiet hinausgehende Siedlungserweiterung dargestellt, so dass die Planung auch der Intention der Regionalplanung entspricht, Wohnbauland zur Deckung des Wohnbedarfs ergänzend neu in Anspruch zu nehmen.

Anpassung an den Klimawandel: Das Baugebiet wird geothermisch von den Stadtwerken mit erneuerbarer Energie versorgt. Ergänzende Photovoltaikanlagen sind seitens des Bauträgers standardmäßig nicht vorgesehen. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Als Beitrag zur Überarbeitung des Regionalplanes (berücksichtigt im Plankonzept, Stand Jan. 2020) hat die Stadt Troisdorf 2019 eine Kaltluftberechnung für die Freiflächen beiderseits der A 59 in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Simulationsrechnungen belegen somit, dass dieses Kaltluftsystem vorwiegend von der Kaltluftzufuhr aus dem Siegtal gespeist und daher die Bebauung der Plangebiete gemäß neuem Flächennutzungsplan keine Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion auf angrenzende Wohngebiete und die Troisdorfer Innenstadt bewirken wird.“ (Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln in Troisdorf, Einfluss der Planung auf die lokale Kaltluft, SimuPlan, Dorsten 2019).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 4b führt zu einer Neuausweisung von Wohnbau- und Verkehrsflächen und einer öffentlichen und privaten Grünfläche. Die Wohnbauplanung ist mit den städtebaulichen Belangen vereinbar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten, soweit erkennbar, im Wesentlichen nicht auf.

Aufgrund der Schallimmissionen aus dem Kfz-Verkehr des Willy-Brandt-Rings wurde eine Lärmschutzwand geplant und Lärmpegelbereiche festgesetzt, die in der Bauausführung zu beachten sind. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden mit den Maßgaben vermieden.

Nach der Planung soll eine begrünte Wand in einer Höhe von 4,00 m über der Fahrbahn „Willy-Brandt-Ring“ erstellt werden. Durch die Bepflanzungen der Wand soll ein Verbund mit den Pflanzgeboten der Hausgärten entstehen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Begleitplan ausgeglichen. Das ausgewiesene Restdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Ökokonto ausgeglichen. Näheres, insbesondere die Kostentragung regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Die Zuordnungsfestsetzung wird ersetzt durch eine Zuordnung als Hinweis.

Die externen, artenschutzrechtlichen CEF – Maßnahmen für die betroffene Feldlerche werden auf einer städtischen Fläche, westlich von Kriegsdorf durchgeführt. Im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan H 54, Blatt 4a wurden die umzusetzenden Maßnahmen geregelt. Das durchführungsbezogene CEF-Maßnahmenkonzept „Feldlerche“ ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Einer bedingten Festsetzung wird hier nicht gefolgt, da die Maßnahme schon im Vorgriff gesichert und begonnen worden ist.

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 Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Folge des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Troisdorf, …….....

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf,.....

Alexander Biber
(Bürgermeister)