STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 189

Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West, Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring

(Sportpark Oberlar)

Satzungsbeschluss: 02.07.2013

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan O 189

Stadtteile Troisdorf-Oberlar und -West
Bereich zwischen Auelblick, Gesamtschule Troisdorf, Moselstraße und Willy-Brandt-Ring

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes O 189 umfasst eine ca. 8,5 ha. große Fläche an den westlichen Ortsränder der Stadtteile Oberlar und Troisdorf-West.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft südlich der Turnhalle Auelblick, entlang des Fußweges, der in Verlängerung der Bahnstraße bis zur Dreifachturnhalle verläuft. Östlich wird das Plangebiet durch die Gesamtschule und den Schneewittchenweg begrenzt. Im Süden bildet die Moselstraße, im Westen der Willy-Brandt-Ring die Grenze des Plangebietes.

Im Plangebiet befinden sich die Sportplätze Auelblick und Schneewittchenweg, sowie Außenanlagen der Gesamtschule. Der größte Teil des Plangebietes ist jedoch unbebaut. Südlich an der Moselstraße befinden sich zwei Wohngebäude. Neben der Bepflanzung des Lärmschutzwalls entlang des Willy-Brandt-Rings findet man im Plangebiet einen größeren Baumbestand an der Moselstraße, entlang des Schneewittchenweges und entlang der Außenanlage der Schule.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Am Schneewittchenweg, der Moselstraße und an der Straße Auelblick befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser; die Straße Am Bergeracker ist dichter bebaut.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet fast vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein parallel zur L 332 (Willy-Brandt-Ring) verlaufender Streifen wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Zusatzsignatur „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Der Regionale Grünzug setzt sich südlich der L 332 fort.

Regionale Grünzüge dienen als Grünverbindung oder -gürtel, gliedern den Raum und sorgen für eine Biotopvernetzung. Durch die Landstraße besteht in diesem Fall jedoch keine Verbindung zu den übrigen Flächen des Regionalen Grünzuges.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Bereich als potenziellen Überflutungsbereich dar. Es handelt sich somit um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Zusätzlich ist das Plangebiet als Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Bereich der Gesamtschule als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dar. Der Sportplatz Auelblick ist als Grünfläche gekennzeichnet. Der Sportplatz Schneewittchen ragt teilweise in den Gemeinbedarfsbereich der Schule, der übrige Teil ist als Grünfläche dargestellt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich ist zum Teil zusätzlich mit der Signatur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft versehen. Diese Darstellung stammt aus der Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Bau der L 332.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet wird bislang durch die Bebauungspläne O 68, 1. Änderung, T 102, Blatt 1, T 102, Blatt 2, H 141 und T 147 abgedeckt.

Der Bebauungsplan T 147 weist den Bereich des Sportplatzes Schneewittchenweg als Grünfläche aus.

Der Bebauungsplan H 141 setzt den Bereich der Rampe der Fußgängerbrücke über die L 332, sowie die Zufahrt zum angrenzenden Wohnhaus als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes O 68 trifft die Festsetzung Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz für den Sportplatz Auelblick und sichert die Außenbereich der Gesamtschule durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, planerisch ab.

Die Bebauungspläne T 102, Blatt 1 und 2 weisen im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus, die ursprünglich für den Troisdorfer Abschnitt der L332n vorgesehen waren, aber vom Straßenbaulastträger aufgrund der verinselten Lage hinter dem Lärmschutzwall nicht in Anspruch genommen wurden; die erforderlichen Maßnahmen wurden an anderer Stelle realisiert.

2.4 Landschaftsplan

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

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im potenziellen Überflutungsbereich der Sieg und ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um Vorbehaltsbereiche, bei denen die potenzielle Überflutungsgefährdung bei einer weiteren räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen ist.

2.6 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlast mit der Nummer 5108/53. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung im Bereich südlich des Sportplatzes Auelblick, die aus Bauschutt, Schlacken und geringen Mengen Hausmüll besteht.

Im Rahmen der Planaufstellung wird eine gutachterliche Untersuchung der Altablagerung hinsichtlich der Gefährdung und der Eignung für eine Überbauung vorgenommen. Auf die Anlage 3 wird verwiesen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung verfolgt mehrere Ziele. Im Vordergrund steht die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den Sportanlagen und der umgebenden Wohnbebauung.

Die Sportanlagen (Sportplätze, Kleinspielfelder, Außenanlage der Gesamtschule, Turnhalle) sollen zwischen dem Schulgebäude und dem Willy-Brandt-Ring konzentriert werden, um die Lärmsituation in den Wohngebieten am Schneewittchenweg und an der Moselstraße zu verbessern. Sowohl die Turnhalle Auelblick als auch der Kunstrasenplatz am Schneewittchenweg sind sanierungsbedürftig, so dass sich eine Gelegenheit bietet, gleichzeitig mit der Sanierung auch die Lage der Sportstätten zu verändern.

Die Straße Auelblick ist durch Nutzer der Turnhalle und durch das Vereinsheim mit einem erhöhten Parkdruck belastet. Außerdem herrscht in der Moselstraße ein erhöhter Parkdruck bei Spielen der SF Troisdorf auf dem Sportplatz Schneewittchenweg. Beide Konflikte sollen durch eine neue, zentral im Plangebiet und zu den Sportanlagen gelegene Stellplatzanlage ausreichender Dimensionierung gelöst werden.

Das Vereinsheim an der Straße Auelblick hat in der Vergangenheit zu Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung geführt. Auch die Unterbringung des Vereinsheims der SF Troisdorf im Untergeschoss des Schulgebäudes ist nicht optimal. Beide Vereinsheime sollen zukünftig zentral in Kombination mit der neu zu errichtenden Turnhalle gelegen sein.

Nördlich der Moselstraße sollen die Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung geschaffen werden. Die Lage am Ortsrand, in einem Gebiet, das bereits weitgehend durch den Lärmschutzwall an der L 332 vor Verkehrslärm geschützt ist, eignet sich vor dem Hintergrund des Vorzugs einer Innenentwicklung für eine ergänzende Bebauung.

Zwischen Sportanlagen und Wohnbebauung soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die parkähnlich gestaltet wird und u.a. die bestehenden Fußwege durch die jetzige Freifläche aufnimmt. Damit soll die Errichtung eines Lärmschutzwalls auf der südlichen Seite des neu zu errichtenden Sportplatzes verbunden sein, der die geplante Wohnbebauung vor dem Sportlärm schützt. Der Lärmschutzwall kann mäandrierend ausgeführt und somit in die Parkanlage integriert werden.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der absehbare Sanierungsbedarf des Sportplatzes Schneewittchenweg und der Turnhalle Auelblick. Der Zeitpunkt für eine Verlagerung der Sportstätten ist somit günstig, da ohnehin Maßnahmen zur Sanierung anfielen.

Anlass für die geplante Wohnbebauung ist die erforderliche Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen im Innenbereich, mit geringem Erschließungsaufwand. Die einseitig angebaute Moselstraße bietet hierfür die Gelegenheit.

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 O 189 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neuordnung der vorhandenen Sportstätte und die Errichtung von rd. 40 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern und der dazugehörigen Erschließungsflächen zu schaffen. Gleichzeitig werden in der geplanten

Grünfläche Festsetzungen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen der Sportanlage und der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung getroffen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 8,7 ha. Art und Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung ist wie folgt festgesetzt: die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Geschossigkeit wird auf eineinhalb, bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Flächenbilanz Bebauungsplan O 189

Nutzung	Bestand		Planung		Veränderung	
	ha	%	ha	%	ha	%
Geltungsbereich	8,742	100	8,742	100	8,742	0
Unbeplanter Bereich	0,298	3	0,000	0	-0,298	-3
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,767	32	0,000	0	-2,767	-32
Grünfläche	2,168	25	1,726	20	-0,442	-5
- davon private Grünfläche	*0*	*0*	*0,212*	*12*	*0,212*	*12*
- davon öffentliche Grünfläche	*2,168*	*25*	*1,514*	*88*	*-0,654*	*63*
Flächen für den Gemeinbedarf	3,206	37	4,598	53	1,392	16
- davon Zweckbestimmung Kindergarten	*0*	*0*	*0,178*	*4*	*0,178*	*4*
- davon Zweckbestimmung Schule	*0,000*	*0*	*0,253*	*6*	*0,253*	*6*
- davon Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlagen	*0*	*0*	*4,168*	*91*	*4,168*	*91*
Wohngebiet	0	0	1,768	20	1,768	20
- davon überbaubare Flächen	*0*	*0*	*0,691*	*39*	*0,691*	*39*
- davon überbaubare Stellplätze	*0*	*0*	*0,053*	*3*	*0,053*	*3*
Verkehrsflächen	0,304	3	0,493	6	0,189	2
Versorgungsflächen	0,000	0	0,157	2	0,157	2

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),
- 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 durch die Straße Auelblick, im Osten durch den zum Plangebiet zugehörigen Schneewittchenweg, im Süden durch die Moselstraße und im Westen durch den Lärmschutzwall entlang des Willy-Brandt-Rings (L 332), begrenzt.

Das Plangebiet umfasst rd. 8,7 ha. Davon wurde ein knappes Drittel bisher als Sportanlage genutzt. Entlang der Moselstraße und des Schneewittchenweges wurde im Umfang von 1,1 ha vor rd. 20 Jahren mit Baum- und Strauchgehölzen eine Eingrünung des Sportplatzes am Schneewittchenweg gepflanzt, der in seiner Gesamtheit als öffentliche Grünfläche, Zweckbindung Sportanlage festgesetzt war. Weitere Flächen, 2,7 ha, waren als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Maßnahmen wurden jedoch nicht umgesetzt sondern die Flächen im Umfang von rd. 1,5 ha wurden als landwirtschaftliche Fläche, hier Acker, genutzt. Bisher unbeplant waren Flächen im Umfang von rd. 0,3 ha. Dabei handelt es sich um unbebaute Flächen, die entweder landwirtschaftlich oder als Hausgärten genutzt wurden. Die übrige Fläche von rd. 0,3 ha stellt sich heute als Verkehrsfläche dar.

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

Lärm

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 (Graner + Partner, Bergisch Gladbach, Dezember 2010), in der die Immissionen aus der Sportanlagennutzung und durch den Straßenverkehr des Willy-Brandt-Rings auf vorhandene und geplante Wohnhäuser untersucht wurden.

Demnach „zeigt sich, dass die Konzeptplanung mit dem neuen Sportplatz des SV Troisdorf

inklusive

- Parkplatz (ca. 100 Plätze)

- Außenfreizeitfläche

- Kleinspielfeld

- Sportplatz SF Troisdorf

- Sportplatz TUS Oberlar

- Vereinsheim mit Außenterrasse

- Kleinspielfeld östlich vom Vereinsheim

die Anforderungen an die Sportanlagenlärmschutzverordnung erfüllt. Die Verkehrslärmimmissionen des Willy-Brandt-Rings werden aufgrund vorhandener aktiver Schallschutzmaßnahmen (weitgehend) ausreichend reduziert, für die geplanten Wohnhäuser im Bebauungsplan-Gebiet und auf dem Flurstück 719 sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.“ (Graner + Partner 2010).

Bewertung

Um die Überschreitung von Orientierungswerten der Lärmbelastung zu vermeiden, ist im Plangebiet zwischen der Sportanlage und dem Wohngebiet, ein 5 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen, der gestalterisch in die Grünanlage eingebunden wird. Mit Umsetzung des Lärmschutzwalles und der festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen auf dem Flurstück 719, unmittelbar am Lärmschutzwall Willy-Brandt-Ring, sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine Überschreitung der Orientierungswerte sind nicht zu erwarten.

Erholungseignung

Die vorhandenen Sportanlagen dienen der freiraumgebundenen Erholung, die jedoch nur in der Vereinsmitgliedschaft genossen werden kann. Zudem bietet das Plangebiet eine fußläufige Verbindung über das Schulgelände vom Schneewittchenweg zur Straße Auelblick. Darüber hinaus gehende Bedürfnisse nach freiraumgebundener Erholung werden anhand der Trampelpfade um und über die Ackerbrache deutlich, die bei oder nach Regen kaum nutzbar sind. Die Hauptnutzung dürfte hier das Spazierengehen zum Hundeausführen sein.

Bewertung

Durch die Verlagerung des Sportplatzes steht auch zukünftig die geeignete Infrastruktur für den Vereinssport im Freiraum zur Verfügung. Zusätzlich zu den als Fußweg nutzbaren Erschließungswegen, werden fußläufige Verbindungen durch das Plangebiet geschaffen, die auch bei ungünstiger Witterung nutzbar sind.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt (Biotoptypen)

Das Plangebiet ist durch die angrenzende L332, den zugehörigen Lärmschutzwall, und die vorhandenen Sportflächen vorgeprägt. Durch die Trasse der L332 ist das Gebiet seit mehreren Jahren von größeren zusammenhängenden Freiflächen abgeschnitten. Die Auswer-

tung der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ergab keine Informationen über das Plangebiet. Auf der Basis zweier Begehungen im Juli 2010 und im Juni 2011 wurden die Biotoptypen für das Plangebiet erfasst. Es besteht ein Großteil des Plangebietes aus Sportplätzen und der dazugehörigen Eingrünung. Bei den eigentlichen Sportfeldern handelt es sich um Kunstrasenplätze. Beide Sportflächen werden dem Biotoptyp „Wege oder Plätze, unbefestigt oder geschottert“, HY2, mit einem sehr geringem Wert für die Biotopfunktion zugeordnet.

Einen weiteren großen Flächenanteil nimmt die landwirtschaftlichen Fläche ein, die sich heute als Ackerbrache darstellt (Biotoptyp HA2), mit einem mittleren Wert für die Biotopfunktion. Die Fläche ist geprägt von teilweise großflächiger Kamillenflur, Weidenröschen, Karde und verschiedenen Gräsern. In Teilbereichen hat sich dort ca. dreijähriger Birkenjungwuchs eingestellt. Die längliche Fläche, die an der breitesten Stelle rd. 100m breit ist, wird randlich von Trampelpfaden eingefasst, die offensichtlich durch Spaziergänger mit Hunden entstanden sind.

Rund um den Sportplatz am Schneewittchenweg besteht eine Baum/Strauchhecke (Biotoptyp BD72) in unterschiedlicher Breite, die rund 20 Jahre alt ist. Dieser Bestand wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Forstbehörde als Wald festgestellt. Bei den standortgerechten Gehölzen handelt es sich um folgende Arten:

Baumarten	
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Acer campestre	*(Feldahorn)*
Vogelkirsche	*(Prunus avium)*
Hybridpappel	*(Populus x hybrida)*
Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Linde	*(Tilia spec.)*
Birne	*(Pyrus spec.)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Stiel-Eiche	*(Quercus robur)*
Esche	*(Fraxinus excelsior)*

Straucharten	
Wildrosen	*(Rosa spec.)*
Hartriegel	*(Cornus mas)*
Weißdorn	*(Crataegus spec.)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Brombeere	*(Rubus idaeus)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*

Weitere Baum/Strauchhecken befinden sich rund um den vorhandenen Tennisplatz und um den nördlichen Kunstrasenplatz. Dort befinden sich vereinzelt auch Bäume mit Stammumfängen von rd. 1,2 m. Das Gehölzartenspektrum ist wie vor, dazu kommen Robinie (Robinia pseudacazia) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Im Unterwuchs, sofern noch vorhanden, ist zum Teil auch Hartriegel und Schneebeere *(Symphoricarpos spec.*) zu finden.

Schließlich ist noch die Hainbuchen-Baumreihe zwischen Fußweg und der Moselstraße zu nennen. Die Baumreihe mit mittlerem Baumholz ist mit einer Schnitthecke aus Hartriegel, Berberitze *(Berberis thunbergii)* und Wildrosen *(Rosa spec.)* unterpflanzt und wird ebenfalls dem Biotoptyp BD 72, mit einer mittleren Bedeutung für die Biotopfunktion zugeordnet.

In der Systematik der Bewertung der Bedeutung für die Biotopfunktion nach Sporbeck/Ludwig (1991) gilt der Biotoptyp BD71, Baumhecke mit mittlerem Baumholz, als nicht ausgleichbar. Dazu ist folgendes anzumerken: Gerade dieser Biotoptyp wurde in den vergangenen zwei Jahrzehnten häufig zur Eingrünung von Gebäuden, Sportplätzen, zur Ortsrandabgrenzung oder als sonstige landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme um-

gesetzt. Bei entsprechender Gehölzauswahl ist nach rd. 20 Jahren eine geschlossene Gehölzfläche mit vielen verschiedenen Stadien der Gehölzentwicklung vorhanden.

Bewertung

Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur 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 (LÖLF-Code)	***Natürlichkeit***	***Wiederherstellbarkeit***	***Gefährdungsgrad***	***Maturität***	***Struktur und Artenviefalt***	***Häufigkeit im Naturraum***	***Vollkommenheit***	***Wert***
Ackerbrache	***2***	***1***	***4***	***1***	***3***	***3***	***0***	***14***
Kunstrasenplatz (HY2)	***1***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***1***
Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit mittlerem Baumholz (BD72) (Wald nach Maßgabe der Forstbehörde)	***3***	***3***	***2***	***3***	***2***	***2***	***1***	***16***
Rasenfläche (HM51)	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***7***
Garten mit geringem Gehölzbestand (HJ5)	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***1***	***7***
Garten mit größerem Gehölzbestand (HJ6)	***1***	***2***	***1***	***3***	***3***	***1***	***1***	***12***

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

Schutzgut Tierwelt und artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung, inwieweit planungsrelevante Tierarten durch Rodung, Versiegelung und Neugestaltung des Plangebietes betroffen sein könnten, wurde die Liste der planungsrelevanten Arten im Bereich des Messtischblattes 5108, des Biotopkatasters herangezogen. Zudem wurde ein avifaunistisches Gutachtens für das in rd. 100m südlich angrenzende Gebiet ausgewertet. Es wurde eine Bewertung durchgeführt, ob aufgrund der Biotoptypenausstattung im Plangebiet eine Vorkommenswahrscheinlichkeit der einzelnen planungsrelevanten Arten besteht.

Die Liste der planungsrelevanten Tierarten für das Messtischblatt 5108, Abfrage Juni 2011 enthält benennt folgende Tierarten für die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen:

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5108 – Abfrage Juni 2011

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, (Weinberge)

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	KlGehoel	Aeck
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**				
Säugetiere					
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Art vorhanden	G	X	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	X	
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	X	(X)
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	XX	
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	(X)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	X	
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	X	(X)
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	X	(X)
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	G-		(X)
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	XX	
Athene noctua	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G	XX	(X)
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	X	X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U		X
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U		XX
Crex crex	Wachtelkönig	beobachtet zur Brutzeit	S		X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-		(X)
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	X	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G	X	
Emberiza calandra	Grauammer	sicher brütend	S		XX
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	X	
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Grus grus	Kranich	Durchzügler	G		X
Hippolais polyglotta	Orpheusspötter	sicher brütend	unbek.	XX	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	U	XX	
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	G	XX	(X)
Lullula arborea	Heidelerche	sicher brütend	U		(X)
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	XX	
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-	X	
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	U		XX
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	X	

Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-	X	
Remiz pendulinus	Beutelmeise	sicher brütend	U	X	
Riparia riparia	Uferschwalbe	sicher brütend	G		(X)
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	sicher brütend	U	X	(X)
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	XX	X
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	X	
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	X	X
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	G		XX
Vanellus vanellus	Kiebitz	Durchzügler	G		XX
Amphibien					
Bombina variegata	Gelbbauchunke	Art vorhanden	S		(X)
Bufo calamita	Kreuzkröte	Art vorhanden	U		(X)
Bufo viridis	Wechselkröte	Art vorhanden	U		(X)
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	(X)	
Triturus cristatus	Kammmolch	Art vorhanden	G	X	
Reptilien					
Coronella austriaca	Schlingnatter	Art vorhanden	U	X	XX
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G-	X	X

Haselmaus (Muscardinus avellanarius)

Aufgrund eingeschränkter artspezifischer Habitate, hier fehlende Nähe zum Wald, oder Parkanlage, sowie Verinselung, im Plangebiet nicht zu erwarten.

Artengruppe Fledermäuse

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich, einzelne Übertagungsquartiere sind möglich. Für potenzielle Überwinterungsquartiere oder Quartiere für Wochenstuben fehlen die notwendigen Altbäume oder sonstige Strukturen im Plangebiet.

Artengruppe Vögel

Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes O 189 wurde keine separate Untersuchung der Vogelarten erstellt. In Vorbereitung der Bebauungspläne H 184 und H 54, Blatt 3 wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ein avifaunistisches Gutachten (Diplom-Biologin U. Hauptmann, Juli 2008) erarbeitet, welches die Ackerflächen, Waldflächen und Hausgärten zwischen dem Siedlungsrand der Ortslage Friedrich-Wilhelms-Hütte und der A59 umfasst. Dieses Gebiet beginnt rund 100m entfernt vom Gebiet des Bebauungsplan O 189, südlich an den Willy-Brandt-Ring angrenzend. Das Heranziehen der Ergebnisse, insbesondere der Arten der offenen Feldflur ist fachlich gerechtfertigt, da die zusammenhängenden Ackerflächen südlich des Willy-Brandt-Ringes deutlich größer als im Plangebiet O 189 sind. Planungsrelevante Vogelarten der offenen Feldflur, die auf den ausgedehnteren Ackerflächen nicht vorkommen, sind aufgrund der geringeren Größe und der höheren Störung im Gebiet des „Sportparks Oberlar“ mit Sicherheit auszuschließen.

Das o. g. Gutachten von U. Hauptmann schließt mit folgendem Ergebnis ab:

„Als planungsrelevante Brutvogelart 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."

Artengruppe Amphibien

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichbiotop dienen können. Durch den Willy-Brandt-Ring im Westen und Süden und die dichte Besiedlung im Norden und Osten des Plangebietes sind keine Wanderungen aus entfernteren Biotopen zu erwarten. Daher sind planungsrelevante Amphibien aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet auszuschließen.

Artengruppe Reptilien

Durch den Willy-Brandt-Ring im Westen und Süden und die dichte Besiedlung im Norden und Osten des Plangebietes sind keine Wanderungen aus entfernteren Biotopen zu erwarten. Daher und aufgrund fehlender artspezifischer Habitate sind planungsrelevante Amphibien im Plangebiet auszuschließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung/Öffentlichkeitsanhörung wurden von Bürgern und Behörden keine Hinweise auf planungsrelevante Arten im Gebiet des O 189 gegeben. Die Auswertung der Landschaftsinformationssammlung @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), Stand Juni 2011, ergab darüber hinaus keine konkreten Informationen über planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung.

Bewertung

Aufgrund dieser Ergebnisse ist davon auszugehen, dass in dem durch eine isolierte Lage, durch die verhältnismäßig geringe Größe der jeweiligen Freiflächentypen, intensive Nutzung und freilaufende Hunde geprägten Plangebiet ein Vorkommen planungsrelevanter Arten unwahrscheinlich ist.

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG 2010 außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, vorzunehmen. Die mittelbare Umgebung des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Für die Bestandserfassung der Böden wurden das Informationssystem BK 50 – Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst, Stand Januar 2010, sowie die Bodenkarte von Nordrheinwestfalen, Blatt 5108, Köln-Mühlheim (Krefeld 1980) herangezogen.

Der Boden des Plangebietes besteht demnach überwiegend, d.h. im südlichen Plangebiet aus typischen Braunem Auenboden, vereinzelt typischem Auengley aus 6 bis 20 dm mächtigem schluffigem Lehm, der vereinzelt kiesig sein kann, bzw. vereinzelt schwach sandigem Lehm, der vereinzelt kiesig sein kann, oder vereinzelt aus schluffig –tonigem Lehm, der vereinzelt kiesig sein kann aus holozänem Auenlehm über Kies, Geröll und Schotter aus jungpleistozäner bis holozäner Auenablagerung, bzw. aus jungpleistozäner Niederterrassenablagerung.

Der Boden im nördlichen Plangebiet besteht aus Podsol-Braunerde, z. T. typischer Braunerde aus Sand und schwach lehmigen Sand aus Flugsand über kiesigem Sand, lehmigen Sand und schwach lehmigen Sand aus jungpleistozäner Niederterrassenablagerung.

Keinem der beiden Böden wird eine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet. Der Auenboden unterliegt der Stufe 1 der Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Für die Podsol-Braunerde gilt als Extremstandort die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials auf tiefgründigen Sand- oder Schuttböden.

Rund 50 Prozent des Bodens im Plangebiet ist durch die vorhandenen Sportanlagen und Wege bereits bebaut, teilversiegelt oder durch gärtnerische Anlagen verändert.

Bewertung

Die Planung berührt somit einen teilweise genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort. Sie beinhaltet aber auch Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig veränderter Böden der Kulturlandschaft, hier die ehemaligen Ackerflächen. Insgesamt werden bei der Umsetzung der Planung die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die unvermeidbare Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, hier Aufforstung von Ackerflächen, mit ausgeglichen wird.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung mit der Nummer 5108/53 im Bereich südlich des Sportplatzes Auelblick, die aus Bauschutt, Schlacken und geringen Mengen Hausmüll besteht. Unter der derzeitigen Nutzung gehen davon keine nachteiligen Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter aus.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine gutachterliche Untersuchung der Altablagerung hinsichtlich der Gefährdung und der Eignung für eine Überbauung vorgenommen. Auf das Gutachten des Umweltgeologen Jörg Virus. Bergisch Gladbach, Juni 2011 in der Anlage wird verwiesen.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt in seinem Schreiben vom 08.07.2010 mit Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wird vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Bewertung

Unter der Beachtung der Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu Baubeginn und im Falle von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung sind keine nachteiligen Auswirkungen aus Kampfmitteln zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Das Plangebiet liegt in der ehem. WSZ II des Wasserwerks Oberlar. Es handelt sich immer noch um ein Grundwassereinzugsgebiet auch zur Trinkwasserversorgung.

Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt zwischen 49 und 52 m ü. NN. Für den betreffenden Bereich liegt nach der Grundwassergleichenkarte der Stadtwerke Troisdorf (Jahresauswertung 2008) der Grundwasserstand zwischen 47 und 47,5m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach unter 2 bis 5m.

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. Das Durchstoßen der obersten, filternden Bodenschicht durch individuelle geothermische Anlagen soll durch die Errichtung einer zentralen Anlage vermieden werden.

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 des Siedlungsgebietes im insgesamt wärmebelasteten Rheintal. 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 Sportanlage und die brachliegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Offizielle Spazierwege sind heute dort nicht vorhanden, obwohl Nutzungsspuren durch die Ackerbrache führen. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit 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

Das im Verfahren beteiligte Amt für Bodendenkmalschutz konnte keine konkrete Aussage über Vorkommen von Bodendenkmälern machen. Daher wird in den Text des Bebauungsplanes ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) aufgenommen. Demnach ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder der Landschaftsverband zu benachrichtigen. An dieser Stelle ist auch der Boden als Sachgut zu benennen, hier als Standort für Wohnbebauung und Sportstätten, sowie als landwirtschaftlicher Produktionsort.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Ansprüche des Menschen mit seinen Bedürfnissen des Wohnens, der Erholung und der Bildung, bzw. 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

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind zusätzlich zu den vorhandenen Vorbelastungen u. a. Wirkungen wie Verlust von Biotopstrukturen, Überbauung, Versiegelung, Neuanlage von Grünflächen und sonstigen Biotopstrukturen, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas, teilweise temporäre Störungen durch Lärm und Erschütterungen und sonstige Emissionen zu erwarten. Mit der Durchführung sind aber auch Pflanzmaßnahmen und die

Neugestaltung des Landschaftsbildes verbunden. Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist nach den geltenden Bebauungsplänen T 102, Blatt 2 und T 147 keine Bebauung möglich. Im Folgenden wird die Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung des Bebauungsplanes für die einzelnen Schutzgüter abgegeben.

Schutzgut Mensch

Für die zukünftige und die vorhandene Wohnbebauung ist als aktive Schallschutzmaßnahme vor Lärm aus der Sportanlage die Errichtung eines 5m hohen Lärmschutzwalles vorgesehen. Zusätzlich sind an den Neubauten im westlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen, einzurichten. Der Bebauungsplan setzt für die betreffenden Bereiche entsprechende Schallschutzfenster fest. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind somit nicht zu erwarten. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird die freiraumgebundene Erholungseignung durch die Nutzung der Sportplätze auch zukünftig sichergestellt. Durch die Umsetzung der Parkanlage mit Fußwegen die Infrastruktur für die Naherholung aller Erholungssuchenden hergestellt.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes bleibt die ungeregelte Nutzung der Freiflächen, hier Trampelpfade am Rande der Ackerbrachflächen, wenigen Erholungssuchenden, zumeist Hundehaltern, voraussichtlich erhalten. Im Fall der Wiederaufnahme der Ackernutzung kann es zum Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und den Hundehaltern kommen. Der Konflikt zwischen der Lärmbelastung aus der vorhandenen Sportstätte mit der vorhandenen Wohnnutzung bleibt im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ungelöst.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einem Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. In der Fläche des vorhandenen nördlichen Kunstrasenplatzes und in den südlich davon gelegenen Kleinspielfeldern ist die Eingriffsregelung aufgrund der ausgewiesenen Sportfläche nicht anzuwenden.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden neben überbauten und versiegelten Flächen zukünftig Hausgärten, eine Parkanlage mit begrüntem Lärmschutzwall und Sportflächen vorhanden sein. Diesen Biotoptypen wird höchstens ein mittlerer Wert für die Biotopfunktion zugeordnet. Die sogenannten Ubiquisten der Tierwelt, hier vor allem Vogelarten, werden auch zukünftig diese Biotoptypen besiedeln. Insgesamt jedoch ist Neuanlage von öffentlicher Grünfläche und Hausgärten nicht ausreichend, um den Eingriff zu kompensieren. Daher wird in einer Ackerfläche zwischen der A59 und dem Wasserwerk Oberlar (Flurstück 892, Flur 3 der Gemarkung Sieglar), eine Aufforstung mit einheimischen Laubgehölzen im Umfang von insgesamt 12800qm festgesetzt.

Der Biotopbestand heute und derjenige, der sich aufgrund der Planung ergibt werden einschließlich ihrer Werte nach Sporbeck/Ludwig in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt. Die Bilanz ist dem Anhang zu entnehmen.

Aus dem Vergleich des Eingriffs- und Ausgleichswertes geht hervor, dass die geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ geeignet sind, die durch die Flächen für Sportanlagen, für Gemeinbedarf, für Verkehrs- und Wohnbauflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu kompensieren.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist nach den geltenden Bebauungsplänen T 102, Blatt 2 und T 147 keine Bebauung möglich. In der unbebauten Freifläche würde entweder die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen oder, was unwahrscheinlicher ist, die Nutzung eingestellt. In diesem Fall würde die natürliche Sukzession fortschreiten bis ein Wald entsteht. Es ist möglich, dass der Eigentümer dies durch eine jährliche Mulchmahd verhindern würde. Das Bedürfnis nach Wohnen und die damit verbun-

denen Eingriffe in die Biotopfunktion würden voraussichtlich an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt.

Schutzgut Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer zusätzlichen Überbauung, Versiegelung und einem damit verbundenen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vor Beginn der Bauarbeiten zu beachten. Entsiegelungen sind als Ausgleichsmaßnahme wünschenswert aber nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Bodenfunktion durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen wird.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde das Bedürfnis nach Wohnen und die damit verbundenen Eingriffe in die Bodenfunktion voraussichtlich an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Regenwasserspende an das Grundwasser wird durch die Versickerung des unbelasteten Wassers in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche vermieden. Die Abwasserentsorgung ist gewährleistet. Die Durchführung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes wird keine Regenwasserversickerung erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante lockere Wohnbebauung mit Hausgärten ist keine nachteilige Auswirkung auf das lokale Klima zu erwarten. Die geplante Parkanlage mit offenen Flächen und Gehölzpflanzungen trägt auch zukünftig zu einer Abpufferung der Klimaextreme im Siedlungsgebiet bei. Der Bebauungsplan führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes erfüllen die vorhandenen Freiflächen und Gehölze auch weiterhin ihre klimaausgleichende Funktion.

Schutzgut Landschaft

Die geplante Bebauung passt sich in Art und Umfang an die angrenzende Bebauung am Schneewittchenweg und an der Moselstraße an. Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles wird das Landschaftsbild neu gestaltet. Der zu begrünende Wall wird in die Parkanlage integriert und trägt zur wohnungsnahen Erholungsnutzung bei. Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden verändert, aber nicht beeinträchtigt.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes würde in der unbebauten Freifläche entweder die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen oder, was unwahrscheinlicher ist, die Nutzung eingestellt. In diesem Fall würde die natürliche Sukzession fortschreiten bis ein Wald entsteht. Es ist möglich, dass der Eigentümer dies durch eine jährliche Mulchmahd verhindern würde.

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 und Bodenfunktionen 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 vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vor Lärm aus dem Sportplatzbetrieb wird ein Lärmschutzwall in Höhe von 5m festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Neubauten im westlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden müssen. Durch die Festsetzung und den Bau eines zentralen Versickerungsbeckens wird die Verringerung der Regenwasserspende an das Grundwasser vermieden. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Überbauung und Versiegelung beschränkt, sodass der Eingriff in die Biotopfunktion und die natürlichen Bodenfunktionen vermindert wird.

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, und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in die Berechnung des landschaftspflegerischen Ausgleichs einbezogen werden.

Das ökologische Defizit, dass nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird durch Aufforstungen in der ehemaligen Ackerfläche zwischen dem Wasserwerk Oberlar und der A 59 kompensiert. Die Maßnahmen bleiben in Trägerschaft der Stadt Troisdorf.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan dient unter anderem Optimierung der vorhandenen Sportanlage am Schneewittchenweg. Da der Sportplatz im Zusammenhang mit den vorhandenen Sportanlagen und der angrenzenden Schule zu sehen ist, wurden Standortalternativen in diesem Rahmen nicht weiter untersucht. Ein weiteres Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, ist die Bereitstellung von kommunalem Bauland. Mit der zentralen Lage zwischen den Ortsteilen Oberlar, Troisdorf-Mitte und Friedrich-Wilhelms-Hütte und der vorhandenen Erschließung sind günstige Voraussetzungen für die Vermarktung des Wohnbaulands für Familien vorhanden. Zurzeit kann die Stadt Troisdorf auch keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stellen.

Innerhalb des abgegrenzten Plangebietes gab es verschiedene Varianten des Wohnbaugebietes. Diese unterschieden sich im Wesentlichen in der Fläche entlang des Schneewittchenweges. Im Unterschied zu dem nun vorliegenden Plan gab es Überlegungen, die Bebauung unmittelbar am Schneewittchenweg und nördlich bis an die Schule heranzuführen. Aus Gründen des Lärmschutzes und zum teilweisen Erhalt der vorhandenen Baumhecke entlang des Schneewittchenwegs wurde diese Variante nicht weiter verfolgt. Der nun vorliegende Bebauungsplan rückt mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen wieder von der Schule und vor allem unmittelbar vom Schneewittchenweg ab, so dass ein Gehölzstreifen von 7,50m Breite verbleiben kann.

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 planungsrelevanter Tierarten 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 O 189 führt zu einer Neuausweisung von Wohnbauflächen, einer öffentlichen Grünflächen mit integrierten begrünten Lärmschutzwall, und einer Neuordnung der vorhandenen Sportstätte. Die Wohnbauplanung ist mit den städtebaulichen Belangen vereinbar.

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vor Lärm aus dem Sportplatzbetrieb wird ein Lärmschutzwall in Höhe von 5m festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Neubauten im westlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen eingebaut werden müssen.

Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit vermieden.

Unvermeidbar ist der Verlust der Biotopfunktion der zu überbauenden Fläche. Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen, und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die in die Berechnung des landschaftspflegerischen Ausgleichs einbezogen werden.

Das ökologische Defizit, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird durch Aufforstungen in der ehemaligen Ackerfläche zwischen dem Wasserwerk Oberlar und der A 59 kompensiert.

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.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Eine überwiegende Wohnnutzung der Gebäude dient der Wohnruhe und orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Um Ansätze einer gemischten baulichen Nutzung zu unterbinden, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die Bebauung ist in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern geplant. Hintergrund ist eine Durchmischung der Wohnformen, um einen monotonen Eindruck zu vermeiden. Gleichzeitig wurde die Wohnform der Lage im Plangebiet angepasst.

Nördlich der Moselstraße sollen freistehende Einfamilienhäuser mit Zeltdach entstehen. Sie greifen die Struktur der gegenüberliegenden Straßenseite auf. Die Zeltdachform wurde gewählt, um den Gebäuden zwar eine volle Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, die auf dem Immobilienmarkt gefragt ist, aber dennoch die recht kleinen Wohnhäuser südlich der Moselstraße nicht erheblich zu überragen. Dazu bietet sich das Zeltdach als Dachform mit einer geringen Dachneigung an.

Die Verlängerung der Moselstraße in Richtung der Stellplatzanlage (Wim-Nöbel-Straße) ist nur auf der westlichen Seite angebaut. Für diesen Bereich wurde eine Bebauung mit Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Durch die Zweigeschossigkeit in Verbindung mit dem Satteldach wird hier eine Gebäudehöhe von ca. 11m erreicht. Hierdurch grenzt sich dieser Bereich jedoch bewusst von der Umgebungsbebauung in der Moselstraße ab und weist auf die neue Situation im Neubaugebiet hin. Die Straße, die kurz vor dieser Bebauung einen Rechtsknick vollführt, wird durch die vergleichsweise hohe Bebauung auf der westlichen Seite gewissermaßen gefasst. Es entsteht ferner eine Abschirmwirkung durch die Baukörper gegenüber dem Verkehr auf der Planstraße.

Südlich der parallel zur Moselstraße verlaufenden Wohnstraße (Wiedtalstraße) ist eine Kette von Doppelhäusern geplant. Hierdurch wird der Anteil dieser marktfähigen Gebäudeform im Plangebiet deutlich erhöht. Die Reihe bildet eine Art Rückgrat des Plangebietes. Aufgrund der marktgängigen Grundflächen bei Doppelhäusern wurden auch die geplanten Gebäude in diesem Bereich mit maximal zwei Vollgeschoßen geplant. Dies ermöglicht einen Ausbau des Dachgeschoßes als Nicht-Vollgeschoß und schafft somit zusätzliche Wohnflächen, beispielsweise für Familien mit Kindern.

Nördlich der parallel zur Moselstraße verlaufenden Wohnstraße (Wiedtalstraße) ist die geplante Bebauung gemischter als im übrigen Plangebiet. Im Bereich der Kreuzung mit der Wim-Nöbel-Straße wird zunächst die Doppelhausbebauung aufgenommen. Weiter östlich sind freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Hierdurch wird auf die besondere Lagegunst dieses Bereiches im Übergang zwischen Wohngebiet und Grünfläche sowie auf die größeren Entfernungen zu den Straßen mit Durchgangsverkehr (Wim-Nöbel-Straße, Moselstraße) reagiert. Dieser Bereich eignet sich besonders für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung. Um den Charakter des Übergangs zwischen bebautem Bereich und Freiflächen wiederzugeben, wurde eine aufgelockerte, anderthalbgeschossige Bebauung vorgesehen. Da die Grundflächen der freistehenden Einfamilienhäuser größer als die der Doppelhaushälften sind, genügt die Anderthalbgeschossigkeit, um ausreichend Wohnraum für eine Familie unterzubringen. Die Gebäudehöhe fällt daher in diesem Bereich geringer aus.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Moselstraße 132 wurden zwei anderthalbgeschossige Gebäude geplant. Sie bilden den baulichen Abschluss des Wohngebietes zwischen den zu entwickelnden Flächen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die Grundstücksgrößen betragen mindestens 250m² bei Doppelhaushälften bzw. 350m² bei den Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Hierdurch wird sichergestellt, ein Wohngarten von ausreichender Größe vorhanden ist. Gleichzeitig erhöhen sich dadurch die Abstände zwischen den einzelnen Gebäudereihen, was der Wohnruhe und Privatsphäre dient.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wurde auf zwei begrenzt.

Die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht den Höchstwerten nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein vernünftiges Verhältnis zwischen freizuhaltender Grundstücksfläche und überbauter Fläche je Grundstück eingehalten wird, das eine zu hohe bauliche Dichte verhindert. Eine Einschränkung der Grund- und Geschoßflächenzahl über das Höchstmaß nach BauNVO hinaus wurde nicht vorgenommen. Durch die Kombination mit den Festsetzungen der Gebäudeformen, der Mindestgrundstücksgrenzen sowie der überbaubaren Flächen wird derselbe Effekt erzielt.

Die festgesetzten Baugrenzen ergeben wurden im Bereich der Moselstraße, der Wim-Nöbel-Straße und südlich der Wiedtalstraße großzügige, durchgängige überbaubare Flächen. Da die spätere Grundstücksteilung nicht vorweggenommen werden soll, ermöglicht die Festsetzung durchlaufender überbaubarer Flächen eine größere Flexibilität bei der Vermarktung. Gleichzeitig erhalten die Bauherren, insbesondere im Bereich der geplanten freistehenden Häuser an der Moselstraße, einen größeren Gestaltungsspielraum für ihr Bauvorhaben. Nördlich der Wiedtalstraße sind jeweils zwei Einfamilienhäuser bzw. zwei Doppelhäuser durch eine überbaubare Grundstücksfläche erfasst. Eine einzelne, durchlaufende überbaubare Fläche schied an dieser Stelle aus, da für die Erschließung der nördlichen Grundstücke einzelne Wohnwege zwischen den Gebäuden notwendig sind.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Sinne einer aufgelockerten Bebauung wird für das Wohngebiet eine Bebauung ausschließlich mit freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass sich das Gebiet entlang der geplanten Erschließung zur Stellplatzanlage zur öffentlichen Grünflächen hin öffnet. Anstatt der Verkehrsfläche parallel mit einer überbaubaren Fläche zu folgen wurde die Baugrenze so zurückgenommen, dass sich ab der Kreuzung mit der Wiedtalstraße eine trichterförmige Öffnung ergibt. Es ist dadurch möglich, die Grünfläche nicht abrupt an der Grenze zum Wohngebiet enden zu lassen, sondern deren Charakter durch straßenbegleitende Bäume in das Wohngebiet hineinzuführen.

Die überbaubaren Flächen besitzen eine Tiefe von 12-14m und entsprechen somit den üblichen Abmessungen für Einfamilienhäuser. Im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser wurden L-förmige überbaubare Flächen festgesetzt. Sie erlauben den zukünftigen Bauherren die Entscheidung zwischen einer Staffelung der gartenseitige Gebäudeflucht, zur Schaffung von mehr Privatsphäre, oder einer größeren Vorgartenflächen, beispielsweise zur Unterbringung einer Doppelgarage.

Neben den überbaubaren Flächen des Wohngebietes ist zwischen den beiden Sportplätzen eine großzügig bemessene überbaubare Fläche zur Errichtung der Sporthalle und zweier Vereinsheime auszuweisen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wurde eine überbaubare Fläche festgesetzt, die im Bedarfsfalle eine bauliche Erweiterung des Kindergartens Schneewittchenweg ermöglicht.

5.3 Verkehr

5.3.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Moselstraße und Am Bergeracker mit dem Willy-Brandt-Ring (L 332) verbunden, der eine Verbindung zur nahegelegenen Autobahnauffahrt, zur Innenstadt Troisdorfs sowie nach Siegburg herstellt.

5.3.2 Innere Erschließung

Die Moselstraße wird in nördlicher Richtung um ca. 2 Meter verbreitert. Hierdurch wird es möglich, den aus dem Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte über den Willy-Brandt-Ring geführten Radweg bis zum Schneewittchenweg zu verlängern. Speziell im Bereich der Kurve der Moselstraße / Wiedtalstraße wird der Zwang für Radfahrer zum Wechsel auf die Fahrbahn vermieden, was insbesondere aufgrund des Gefälles des Radweges und der möglichen hohen Geschwindigkeiten von Vorteil ist. Im Bereich der Kreuzung Schneewittchenweg / Moselstraße ist die Kfz-Verkehr besser einzusehen und die Querung der Straße gefahrloser.

Die geplante Stellplatzanlage wird über eine neu zu errichtende Straße (Wim-Nöbel-Straße) mit der Moselstraße verbunden. Die Straßenbreite ist so bemessen, dass sie im Trennprofil hergestellt werden kann. Zwischen der Stellplatzanlage und dem Wohngebiet ist die Straße als Teil der Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen. Sie dient nördlich des Wohngebietes hauptsächlich dem Verkehr, der in Verbindung mit der Nutzung der Sportstätten steht. Im Bereich des Wohngebietes ist die Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist im Bereich der Einmündung der Moselstraße für einen Begegnungsfall zwischen Müllfahrzeug und Pkw ausgelegt. Die Straße erhält im Bereich des Wohngebietes zweiseitig einen Fußweg. Der westliche Fußweg endet nördlich des Wohngebietes an der geplanten Querungshilfe, während der östliche Fußweg bis zur Stellplatzanlage fortgeführt wird und dort auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg stößt. Das Ende der Wim-Nöbel-Straße liegt im Bereich der Stellplatzanlage. Hier sind die Flächen so bemessen, dass eine Rückstoßwende durch ein Müllfahrzeug möglich ist.

Die geplante, parallel zur Moselstraße verlaufende Straße (Wiedtalstraße) erhält eine Breite von 7,5m und soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Von ihr werden die geplanten Wohngebäude südlich der Verkehrsfläche direkt erschlossen. Die nördlichen Gebäude werden über private Stichwege erschlossen, damit hier Nordgärten vermieden werden und zwei Bauzeilen möglich sind. Die Stichwege werden als Fläche zur Eintragung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt, da sie einen privaten Charakter erhalten sollen (GFL 2). In einem Fall ist der Stichweg bis zur nördlichen Grenze des Wohngebietes durchgezogen und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Unterhalb dieser Fläche soll der öffentliche Regenwasserkanal verlaufen und an die Versickerungsmulde anschließen. Gleichzeitig soll so eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet heraus in die Grünfläche geschaffen werden. Am Ende der Wiedtalstraße ist eine Fläche für einen Wendehammer vorgesehen, der für eine Rückstoßwende eines dreiachsigen Müllfahrzeuges dimensioniert ist. Hieran schließt wiederum eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an, dass die die vier nordöstlichsten Grundstücke erschließt.

Der Schneewittchenweg wird nicht verändert. Die bisherige Festsetzung als Grünfläche wird beibehalten. Der Weg dient vorrangig dem Schülerverkehr. Aus diesem Grund wurde eine Verbindung mit der Wiedtalstraße planerisch nicht vorgesehen, da eine Nutzung durch Pkw aus dem Wohngebiet zu Konflikten mit dem Schülerverkehr führen könnte.

Eine zentrale Rolle zur Erschließung der Sportanlage erhält der annähernd in Ost-West-Richtung verlaufende Fußweg, um den sich zukünftig die wesentlichen Sportanlagen befinden. Der Fußweg stellt eine Verbindung zum Schulkomplex, zur Wohnbebauung Im Grandsgarten und zu der geplanten Bebauung durch Sporthalle und Vereinsheime dar. Der Fußweg kann nach wie vor als Wirtschaftsweg, zur Unterhaltung der Grün- und Sportanlagen, befahren werden.

Die Fläche GFL 1 dient der Erschließung des rückwärtigen Bereichs auf dem Grundstück Moselstraße 132, auf dem Flächen zur Errichtung von zwei Wohnhäusern festgesetzt werden. Die Erschließung des südlichen Grundstücksteils, der bislang über den Wendehammer der Moselstraße erschlossen wurde, wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, da der Weg hier keinen öffentlichen Verkehr aufnehmen wird. Als Zuwegung zu

den Garagen sowie zum Hauseingang wird die ebenfalls als GFL 1 bezeichnete Fläche ausgewiesen.

Zur Sicherung des vorhandenen Kanals zum Grundstück Moselstraße 132, der zukünftig in Teilen über ein privates Grundstück verlaufen wird, wird die als GFL 3 gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planzeichnung aufgenommen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Westlich des geplanten Sportplatzes entsteht eine Stellplatzanlage für ca. 90-100 Stellplätze. Hintergrund ist der bestehenden Parkdruck bei Spielen auf den Sportplätzen Auelblick und Schneewittchenweg sowie der Turnhalle. Die geplante Stellplatzanlage bietet ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr und liegt zudem zentral im Plangebiet, mit kurzen Wegen zu den Sportstätten. Somit ist der Anreiz hoch, die Stellplatzanlage zu nutzen. Grundlage der Bemessung ist eine Bedarfsberechnung nach BauO NW für die beiden Sportplätze, den geplanten Turnhallen-Ersatzbau und die nahegelegene Dreifachturnhalle. Die Bemessung berücksichtigt auch den Stellplatzbedarf von Besuchern.

Im geplanten Wohngebiet sind Flächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken vorhanden. Darüber hinaus sind im Straßenraum Stellplätze vorgesehen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze in den gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bergeracker“ befindet sich im Bereich der Gesamtschule Troisdorf und ist fußläufig etwa 450m entfernt. Von hier verkehrt die Linie 506 in Richtung Sieglar bzw. Lohmar über das Troisdorfer Stadtzentrum.

5.4 Lärmschutz

Unweit des Plangebietes verläuft die L 332 (Willy-Brandt-Ring). Zwischen Plangebiet und Landstraße befindet sich ein ca. fünf Meter hoher Lärmschutzwall. Ein in Auftrag gegebenes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrslärmimmissionen der L 332 durch die vorhandene aktive Lärmschutzmaßnahme ausreichend reduziert wird und für die am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Wohnhäuser passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden können (siehe Anlage 1).

Die übrigen Häuser liegen in einem Bereich, in dem die Richtwerte für Verkehrslärmimmissionen unterschritten werden. Entlang der Wim-Nöbel-Straße liegen die geplanten Wohngebäude im Lärmpegelbereich II. Nach der schallschutztechnischen Untersuchung ist hierfür ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten. Für die Fenster als Schwachpunkt der Fassade entspricht dies etwa der Schallschutzklasse 2, die einen Schalldämmwert von ca. 30 dB(A) bietet. Dies entspricht dem heutigen Standartfenster, so dass für die Bereiche in den Lärmpegelbereichen I und II keine gesonderten Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurde.

Darüber hinaus entstehen wesentliche Lärmimmissionen durch die Sportanlagen im Plangebiet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anlage eines ca. fünf Meter hohen Lärmschutzwalls südlich des zu verlegenden Sportplatzes und Kleinspielfeldes notwendig ist, um die vorgesehene Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen (siehe Anlagen 1).

5.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich private Grünflächen auf den Privatgrundstücken fest. Westlich der Stellplatzanlage und südlich der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Grünflächen kann parkähnlich gestaltet werden. Es sollten Fußwege angelegt werden, die als Ersatz für die bisherigen Trampelpfade entlang des Lärmschutzwalls dienen sollen. Der geplante Lärmschutzwall sollte gestalterisch in die Parkanlage eingebunden werden. Zwischen Schneewittchenweg und der vorhandenen Bebauung sowie dem geplanten Wohngebiet bleibt eine Baumreihe erhalten.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile des Schulgrundstücks der Europaschule.

Die Spielfläche, die zwischen dem Sportplatz Auelblick und dem Schulgebäude liegt, wird im Zuge dieser Planaufstellung planerisch dem Schulgelände zugeordnet, in dem hier Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, festgesetzt wird.

Am nördlichen Ende des Schneewittchenweges besteht eine Wiese, die als Sammelpunkt im Brandfall für das Schulgebäude dient. Diese Fläche wird im Bebauungsplan O 189 durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule dem Schulgrundstück planerisch zugeordnet.

Südlich an diese Fläche schließt ein Bereich für eine mögliche Kindergartenerweiterung an.

Die Sportanlagen sowie die dazugehörigen Anlagen sind im Bebauungsplan als Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen.

5.6 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Oberlar. Dieser Bereich befindet sich außerhalb der förmlichen Wasserschutzzonen, seit der Aufhebung der Wasserschutzzonenverordnung für das o.g. Wasserwerk. Gleichwohl wird im Wasserwerk Oberlar Wasser in Trinkwasserqualität gewonnen, so dass die Planung auf diese Belange Rücksicht nehmen muss.

Die Grundstücke an der Moselstraße grenzen an eine bislang einseitig angebaute Straße an. Sie leiten ihr Niederschlags- und Schmutzwasser dem vorhandenen Kanal in der Moselstraße zu.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird ebenfalls dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt, damit evtl. Verunreinigungen nicht in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen können.

Die geplanten Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Moselstraße 132 befinden sich im Bereich einer Altablagerung. Sie führen ihr Niederschlagswasser ebenfalls dem Mischwasserkanal zu, da eine Versickerung im Bereich der Altablagerung nicht zulässig ist.

Die übrige Bebauung versickert nach den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Einfahrtsflächen über die belebte Bodenzone. Um die recht kleinen Wohngärten der Grundstücke nicht allein für eine Versickerungsmulde zu nutzen, wird das Regenwasser von diesen Grundstücken über ein lokales Trennsystem zu einer zentralen Versickerungsmulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche geleitet und hier versickert. Die Fläche für die Versickerungsmulde ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser, festgesetzt.

Das Niederschlagswasser am Ersatz für den Sportplatz Schneewittchenweg wird auf den direkt angrenzenden Flächen versickert.

Von der Stellplatzanlage wird das Niederschlagswasser in eine langgezogene Mulde auf der Westseite versickert. Dadurch werden die Flächen östlich der Stellplatzanlage für die

Versickerung des Sportplatzes freigehalten. Im Gegensatz zu der Versickerung der Wohnbaugrundstücke werden hier öffentliche Flächen versickert. Zudem besitzen die Anlagen an Parkplatz und Sportplatz aufgrund ihrer geringeren Größe keinen eigenständigen Charakter, weshalb sie als Teil der Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen wird.

Eine geologische Untersuchung zeigt, dass die Böden im Plangebiet grundsätzlich durchlässig und für eine Versickerung geeignet sein. Da jedoch insbesondere die geplante Versickerungsmulde für das Wohngebiet etwas abseits der entnommenen Bodenproben liegt, ist ggfs. ein Austausch der obersten Bodenschichten vorzunehmen, um einen ausreichenden Versickerungsbeiwert zu erhalten.

Der Abstand zwischen der geplanten Versickerungsmulde für das Wohngebiet und der Altablagerung beträgt ca. 50m; es sind keine Veränderungen an der Altablagerung durch die Versickerung zu erwarten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung zu ändern.

Zur Verwirklichung der Planung ist der vorhandene Sportplatz Schneewittchenweg zu entfernen und nordwestlich seiner jetzigen Lage neu zu errichten. Die geplante Lage erlaubt eine Weiternutzung des vorhandenen Sportplatzes bis zur Fertigstellung seines Ersatzes.

Zwei Außenspielflächen der Gesamtschule Troisdorf verlieren ihre Nutzung und werden durch den Sportplatz überplant. Es handelt sich um minder genutzte Außenfreizeitflächen.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte des Immissionsschutzes ist zwischen dem geplanten Wohngebiet und Sportplatz ein Wall als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Dieser sollte aufgrund seiner Lage im Bereich der öffentlichen Grünfläche gestalterisch in diese eingebunden werden. Die westlichste Zeile des geplanten Wohngebietes ist durch passive Maßnahmen vor den Auswirkungen des Verkehrslärms der L 332 zu schützen.

7. Kosten und Finanzierung

Zur Realisierung der Planung entstehen Kosten durch Abriss der Turnhalle Auelblick, Neubau der Turnhalle und Vereinsheime, Errichtung Sportplatz und Stellplatzanlage, Zufahrt Stellplatzanlage, Anlage Lärmschutzwall, Grunderwerb, Rückbau Sportplatz Schneewittchenweg, Beseitigung Waldstück nördlich Moselstraße, Anpassung Moselstraße, Neubau Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Parkanlage in Höhe von ca. 6,5 Mio. €.

Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen sind im städtischen Haushalt ab dem Jahr 2011 und folgende eingestellt. Sie können z.T. über Erlöse aus Grundstücksverkäufen und verzicht auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen refinanziert werden.

8. Anlagen

Anlage 1 Schalltechnisches Planungsgutachten
Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach. 2010

Anlage 2 Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunks Willy-Brandt-Ring (L332) / Am Bergeracker im Aufstellungs-/Änderungsverfahren der Bebauungspläne O 189 (Sportpark Oberlar) und T 102, Blatt 2, 1. Änderung (Moselstraße) in Troisdorf - Ergebnisbericht
Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss. 2011

Anlage 3 Geotechnische und umwelttechnische Untersuchung, Altablagerung 5108/53 -
Der Umweltgeologe Jörg Virus, Bergisch Gladbach. 2010

Anlage 4 Bericht zur Bodenluftuntersuchung Moselstraße in Troisdorf (B-Plan O 189)
Der Umweltgeologe Jörg Virus, Bergisch Gladbach. 2010

Anlage 5 Boden- und Bodenluftuntersuchung Moselstraße 132 (Flurstück 719) in Troisdorf (B-Plan O 189)
Der Umweltgeologe Jörg Virus, Bergisch Gladbach. 2011

Anlage 6 Tiefbautechnische und abfallrechtliche Beurteilung Erschließung Bebauungsplan O 189, Moselstraße/Willy-Brandt-Ring Troisdorf
GBU Consult OHG, Alfter. 2010

Anlage 7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Lageplan der Ausgleichsfläche

Anlage 8 Koordinatenverzeichnis

Troisdorf, den 20.11.2013

In Vertretung

gez.

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 20.11.2013

gez.

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister