STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Bebauungsplan S 129, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Trasse L332n Ortsumgehung Sieglar/Eschmar, Rathausstraße, Goethestraße, Wirtschaftsweg Verlängerung Lessingstraße

Ausweisung eines neuen Wohngebietes „In der Feldflur“ I

Satzungsbeschluss 26.02.2019

Stadt Troisdorf

Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan S 129, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar,
Bereich Trasse L332n Ortsumgehung Sieglar/Eschmar, Rathausstraße,
Goethestraße, Wirtschaftsweg Verlängerung Lessingstraße

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne S 129, Blatt 1 und 2 (Neubaugebiet „In der Feldflur I&II“) ist nach dem Handlungskonzept Wohnen 2025 für die Stadt Troisdorf eine Schwerpunktmaßnahme der Wohnungsbauentwicklung.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer von Grünflächen gegliederten Ortsrandbebauung. Ein wesentliches Ziel der Planung besteht darin, die Abstandsflächen zur L 332n in das gegliederte Wohnumfeld mit einzubinden und auch für die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Grün- und Freiraumflächen nutzbar zu machen.

Ziele für die städtebauliche Dichte und Höhenentwicklung sind einerseits eine situationsgerechte Einbindung des neuen Gebiets in den vorhandenen städtebaulichen Zusammenhang und andererseits zielgruppengerechte Wohnangebote mit geeigneten Wohnungs- und Gebäudetypen.

Zusammenfassend liegen folgende Ziele der Planung zugrunde:

- Abrundung des Ortsrandes durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung angemessener Dichte
- Angebot verschiedener Wohnformen für eine gemischte Bewohnerstruktur
- Einfügung in den vorhandenen Grünraum mit der Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände auf der Trasse der verlängerten Evrystraße (Aufnahme des Leitgedanken der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur L 332n)
- Aufwertung von Abstandsflächen zur L 332n soweit wie möglich als nutzbare Parkanlage i. S. der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) mit einem Beurteilungspegel $\leq$ 55 dB (A)
- Einfügung der Bauflächen in die vom Band der Ausgleichsflächen für die L 332n vorgegebenen Grünstruktur und Weiterentwicklung der verlängerten Lessingstraße mit wegbegleitender Ausgleichsfläche als Grünzäsur
- Fußläufige Wegebeziehungen zwischen den beiden Teilgebieten des Neubaugebietes „In der Feldflur“ und mit den umgebenden Wohnquartieren.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 04.06.2014 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplans S 129 (Blatt 1 und 2) – Neubaugebiet „In der Feldflur“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch öffentliche Anhörung am 04.09.2014 und durch den anschließenden Planaushang bis zum 17.11.2014 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 09.10.2014 bis 17.11.2014 durchgeführt.

Die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zum Stand der Kampfmitteluntersuchungen, der Rheinischen NETZ Gesellschaft mbH zur Wasserschutzzone III B und des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu den Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW wurden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat u.a. Anregungen zu Natur- und Landschaftsschutz, Öffentlicher Personennahverkehr, Straßenverkehr, Anschluss an die K29, Abfallwirtschaft, Trinkwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Bodenschutz, Bodenbelastungen und Einsatz erneuerbarer Energien vorgebracht.
Durch eine intensive Abstimmung mit dem Landesbetrieb Strassen NRW ist eine quartiersinterne fußläufige Verbindung zwischen den beiden Wohnquartieren geplant. Die Anschlüsse an die K29 wurden mit dem Kreisstraßenbau des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Die Belange der Abfallwirtschaft und des Trinkwasserschutz werden als Hinweis im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Stadtwerke Troisdorf bzw. ABT haben Anregungen zur Niederschlagswasser-Versickerung, zur Straßenausbau-Planung, zu geplanten Baumstandorten, zur Versorgung des Plangebietes mit alternativen Wärmequellen und zu Leitungstrassen vorgebracht.

Die Leitungstrassen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es wurden „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgung" festgesetzt.

Es erfolgte eine intensive Abstimmung mit allen am Straßenausbau beteiligten Ämtern und dem Abwasserbetrieb Troisdorf. Zur Gestaltung der öffentlichen Räume und aus stadtklimatischen Gründen wurden Straßenbäume textlich festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung einer Anzahl von Straßenbäumen wird eine höhere Flexibilität für den Straßenausbau erlangt.

Zur Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation wurden vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vertiefende Untersuchungen in Form einer archäologische Prospektion angeregt.

Die private Anregung zur Zurückstellung der Planung bis zur Vollendung des 2.BA L332n wurde insb. aufgrund des aktuell hohen Wohnraumbedarfs nicht entsprochen.

Es wurde angeregt kleinere Grundstücke (ab 300 qm) für freistehende Einfamilienhäuser anzubieten.

Aufgrund der Begrenzung der städtebaulichen Dichte, eines gewünschten aufgelockertes grünen Wohnumfeldes und der Begrenzung des Grades der Bodenversiegelung wurde dieser Anregung nicht gefolgt.

Der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs S 129, Blatt 1 wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 26.06.2018 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 durchgeführt.

Der Landesbetrieb Strassen NRW hat Anregungen zur Umsetzung des Lärmschutzes des Wohngebietes gegen den Verkehrslärm der L332n vorgebracht. Lärmschutzfestsetzungen wurden im Bebauungsplan gemäß den Empfehlungen der Ergänzung des Schallgutachtens der Firma Grasy&Zanolli engineering getroffen.

Der ABT hat einen Überflutungsnachweis angeregt, der im Rahmen der Straßen-/Tiefbauplanung erstellt wird. Die angeregte Festsetzung zur EG-Fußbodenhöhe 20cm über der Regenrückstauebene (angrenzendes Straßenniveau) wurde im Bebauungsplan berücksichtig.

Die von den Stadtwerken angeregten notwendigen Versorgungsflächen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat u.a. Anregungen zu Einmündungen in die Rathausstraße (K29), zu ebenerdige Fahrradabstellanlagen, zum Bodenschutz und zum Straßenverkehr bzw. Straßenausbau vorgebracht.

Das Plangebebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren Sieglar-Eschmar.
Der Bereich der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht noch in privatem Eigentum und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs S 129, Blatt 1 wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 29.11.2018 gefasst. Die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs wurde vom 17.12.2018 bis 07.01.2019 durchgeführt.

Während der erneuten Offenlage sind Stellungnahmen des ABT/Stadtwerke, des Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung Köln eingegangen. Es ist auch eine (erstmalige) Stellungnahme des BUND eingegangen. Außerdem sind zwei private Stellungnahmen eingegangen.

In Abstimmung mit dem ABT soll die bereits im Bebauungsplanentwurf der erneuten Offenlage festgesetzte Versorgungsfläche für einen unterirdischen Schluckbrunnen geringfügig erweitert werden.

Währen der BUND eine dichtere Bebauung angeregt hat, hat sich eine private Stellungnahme für eine weniger dichtere Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes ausgesprochen.
§ 1a Absatz 2 BauGB legt fest, dass „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“ soll. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen ist demnach den Belangen einer flächensparenden Entwicklung verstärkt Rechnung zu tragen.

Die geplante weitgehend zweigeschossige Bebauung entspricht diesem städtebaulichen Leitbild und den Zielen im BauGB, sowie dem städtebaulichen Umfeld im Ortsteil Sieglar.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S 129, Bl.1 führt zu einer Neuausweisung von Wohnbau- und Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen. Daneben wird die Bebauung in bisher nach § 34 bebaubaren Flächen baurechtlich geregelt. Die Wohnbauplanung ist mit den städtebaulichen Belangen vereinbar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten, soweit erkennbar, im Wesentlichen nicht auf.

Auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen an der L332n werden die Lärmpegel auf dem überwiegenden Teil der geplanten Wohngebietsfläche eingehalten. Als „passive“ Lärmminderungsmaßnahme sieht das Planungskonzept zudem im westlichen Bereich des Plangebietes eine parallel zur L 332n gelegene schalloptimierte Bebauung vor. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit vermieden.
Das ökologische Defizit, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird zum einen im Umfang von 8.800 ökologischen Werteinheiten durch die Anlage einer 800qm großen Obstwiese im Stadtteil Eschmar ausgeglichen, wo die Maßnahme gleichzeitig dem Steinkauzschutz zugutekommt. Zum anderen wird das ökologische Defizit durch den Erwerb von 179 ökologischen Werteinheiten (Ökopunkte) aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto ausgeglichen.

Troisdorf, den ……..... In Vertretung

Heinz Eschbach
(Erster Beigeordneter)

Troisdorf, den .....

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)