STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

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

Bebauungsplan S 198

Stadtteil Troisdorf - Rotter See
Bereich östlich der Kriegsdorfer Straße

Reiterhof Haus Rott

Satzungsbeschluss 26.02.2019

Stadt Troisdorf

Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan S 198 (Reiterhof Haus Rott)

Stadtteil Troisdorf-Rotter See - Bereich östlich der Kriegsdorfer Straße

1. Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer neuen Reithalle mit angegliederten Pferdestallungen und vorgelagerten Reitplatz. Durch die Aufstellung des Plans soll ebenfalls die Möglichkeit geschaffen werden die heutigen Stallungen auf der historischen und denkmalgeschützten Hofanlage Haus Rott umzunutzen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 17.01.2018 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung am 21.02.2018 beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Das frühzeitige Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Zeitraum vom 01.03.2018 bis zum 03.04.2018. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung am 01.03.2018 über den aktuellen Planungsstand informiert.

Es wurden durch öffentliche Stellen Anregungen und Hinweise zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, zu Ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen, zu Kampfmittel und Bodendenkmälern, zu Umweltschutzbelangen (inkl. Natur- und Landschafts-, Immissions- und Artenschutz) und zu Denkmalschutzbelangen gegeben.

Die Anregungen und Hinweise wurden teils durch Fachgutachten untersucht und durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach den Anregungen zum Umgang mit Niederschlagsgewässern in der Wasserschutzzone III B sollen die Niederschlagsgewässer von allen belasteten Flächen den öffentlichen Kanal zugleitet werden. Für die Rückhaltung und Versickerung unbelasteter Niederschlagsgewässer stehen ausreichend nicht baulich nutzbare und zu begrünende Flächen zur Verfügung.

Die Anregungen zum Artenschutz sind im Einzelnen in der Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz und Tierökologie (Sven Nekum) ermittelt und erläutert worden. Die erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen zu möglichen Immissionen aufgrund der geplanten Biogasanlage wurden berücksichtigt, die Biogasanlage wird nicht mehr geplant. Nach Anregungen zur Untersuchung der Geruchsemissionen der geplanten Reitanlage wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Im Ergebnis werden an allen maßgebenden Immissionsorten im Umfeld die geltenden Werte der Geruchs-Immissionsrichtlinie GIRL eingehalten.

Im Rahmen einer gutachterlicher Untersuchungen konnten Bedenken einer möglichen Gesundheitsgefährdung durch elektrische und magnetische Felder der benachbarten Hochspannungstrassen ausgeräumt werden.

Zum Schutz vor Lärmmissionen wurde ein Lärmgutachten durch Graner + Partner erstellt und entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden im Bebauungsplan formuliert und entsprechenden Anregung daher entsprochen.

Für die Erschließung muss die Kriegsdorfer Straße aufgeweitet werden. Es ist eine gesonderte Fachplanung mit dem Kreis abgestimmt worden, die keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.

Die Anregungen zum Denkmalschutz bleiben von der Planung unberührt, da die Hofanlage (Haus Rott) aus dem Geltungsbereich ausgenommen wurde. Die Zulässigkeit einer künftigen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude richtet sich nach Maßstäben und Kriterien des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit regen insbesondere die Erhaltung der Reitanlage der Hofanlage Haus Rott an, um ein Weiterbestehen des Reit- und Fahrvereins zu sichern. Die Stadt Troisdorf sieht wirtschaftlich keine Möglichkeit, die Instandhaltung zum Fortbestand der Anlage dauerhaft aus eigener Kraft ohne eine unangemessen hohe Subventionierung aus Steuergeldern zu sichern. Daher hat sich die Stadt Troisdorf zur Erhaltung und Modernisierung des Reitsportangebotes dazu entschlossen, die Hofanlage an einen privaten Investor zu veräußern. In Kooperation mit einem weiteren privaten Investor wird der Neubau einer Reitanlage den Vorzug gegeben, der künftig in einem angemessenen Umfang und zu marktüblichen Konditionen auch ein Angebot für den Breitensport aufrechterhält.

Nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses erfolgte im Zeitraum vom 03.01. bis zum 06.02.2019 im weiteren Verfahren die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Entwurf.

Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergeleitet und in den Bebauungsplan soweit erforderlich eingearbeitet. Eine erneuerte Offenlage war nicht notwendig.

Die Anregungen zu möglichen immissionsbedingten Konflikten zwischen der geplanten Wohnnutzung (Betriebswohnungen) und den vorhandenen Nutzungen wird nach gutachterlicher Beurteilung nicht erwartet. Insbesondere lösen die Betriebswohnungen keine Schutzansprüche aus, die das vorhandene Gewerbegebiet Junkersring einschränken.

Die Bedenken zur Entwässerung des Plangebiets wurden berücksichtigt und nach vorliegenden Informationen ist die Entwässerung des Geltungsbereiches grundsätzlich möglich. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt, wenn für alle geplanten Bauvorhaben einschließlich der

Umnutzungen und der Neubauten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes konkrete Planungen und Bauantragsunterlagen vorliegen.

Die Anregungen zu einer höheren Verkehrsbelastung der Kriegsdorfer Straße und möglichen Maßnahmen sind allein durch die Verlagerung der Reithalle nicht zu erwarten. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit erfolgt im Rahmen der weiteren Projekt- bzw. Bauantragsplanung, wenn feststeht, welches Verkehrsaufkommen tatsächlich mit der Umnutzung des Haus Rotts verbunden ist.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Die Umweltbelange wurden gem. §2a BauGB im Umweltbericht erläutert und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als Teil des Begründungsentwurfes im Verfahren beigefügt worden. Die entstandenen Eingriffe in Natur- und Landschaft können nicht im Stadtgebiet der Stadt Troisdorf ausgeglichen werden. Die Maßnahme wird jedoch im gleichen Naturraum ausgeglichen.

Bei den externen Kompensationsmaßnahmen handelt es sich um Flächen, die seitens der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft betreut werden und bei denen es lediglich um eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung geht. Die von der Stiftung betreuten Maßnahmen sind unter Mitwirkungen betroffener Landwirte auf die Belange der Landwirtschaft abgestimmt.

Troisdorf, den 17.7.19

In Vertretung

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 17.7.19

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)