S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes S 57, Blatt 2, Ortslage Troisdorf-Sieglar

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt zwischen Teutonenstraße, Troisdorfer Straße und der Autobahn A 59. Westlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan S 57 an.

Die genaue Abgrenzung ist durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung S 57, Blatt 2.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist der

- Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Einwirkungen (§ 19 WHG) und eine Sicherstellung der Trinkwasserversorgung.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der engeren Schutzzone (WSZ II) der Wassergewinnungsanlage Oberlar und wird gegenwärtig intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Wasserschutzzone II "soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdend sind" (Verwaltungsvorschrift über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten, Rd.Erl. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 25.04.1975 -III A 2-605/7-8169-2).

Die Planausweisungen haben eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und eine Steigerung der Umweltqualität zur Folge.

Durch die Umwidmung von Ackerflächen in "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird ein größtmöglicher Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen erreicht.

Die Verwirklichung der Planung führt zu:

- Schaffung von ausdauernden Vegetationsbeständen

  Das Entwicklungskonzept sieht die Pflanzung von Gehölzen und die Anlage von Wiesen vor.

  Die Vegetationsdecke bildet einen Schutzmantel über der Bodenfläche. Das Ausspülen und Verwehen fester Bodenteilchen durch Wasser und Wind sowie das Dichtschlämmen von Boden wird gemildert. Die Pflanzen, insbesondere die Pflanzenwurzeln tragen zur Filterung und zur Schadstoffbindung bei. Die Schadstoffauswaschung in tiefere Bodenhorizonte und ins Grundwasser wird reduziert.

  Im Rahmen von Pflegemaßnahmen wird auf eine Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

- Verzicht auf eine weitere landwirtschaftliche Nutzung

  Eine konventionelle Landbewirtschaftung setzt den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden voraus. Auch bei einem ordnungsgemäßen Einsatz sind Grundwasserbeeinträchtigungen langfristig nicht auszuschließen.

  In der Wasserschutzzone II müssen jedoch vermeidbare Beeinträchtigungen des Grundwassers verhindert werden. Dies geschieht durch Flächenausweisungen im Bebauungsplan, die zukünftig landwirtschaftliche Nutzung ausschließen.

Außer auf dem Gebiet des Gewässerschutzes werden weitere nachhaltige Verbesserungen erzielt:

- Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft

  Die bestehende Bebauung im Ortsrandbereich ist nur unzureichend gegen die freie Landschaft abgegrenzt. Durch eine Abpflanzung mit Gehölzen wird die Bebauung visuell abgeschirmt und in die Landschaft eingebunden.

- Anreicherung der Landschaft, Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt

  Die ausgeräumte Ackerflur weist kaum gliedernde Landschaftselemente auf. Die kulturhistorisch bedingte, typische Ausstattung der Auelandschaft ist durch zeitgemäße Bewirtschaftungsmethoden zerstört worden.

  Das Entwicklungskonzept sieht die Schaffung einer vielfältig strukturierten Landschaft vor. Durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen soll das Plangebiet nach Vorbildern ursprünglicher Auelandschaften gestaltet werden.

- Erhöhung der Biotopfunktion für Flora und Fauna

  Die monostrukturierte Agrarlandschaft bietet nur noch wenigen Arten einen Lebensraum. Das vorgesehene Entwicklungskonzept trägt zur Schaffung vielfältiger Habitate bei. Eine Erhöhung der Diversität ist für Pflanzen und Tiere gleichermaßen zu erwarten.

- Klimaverbesserung

  Durch das Einbringen von Gehölzstrukturen und Wiesenflächen wird das Klima günstig beeinflußt. Ein gewisser Ausgleichseffekt ergibt sich für die durch starke Luftverunreinigungen und teilweise bioklimatische Belastungen gekennzeichneten Stadtgebiete.

- Immissionsfilterung

  Neben den großräumig wirksamen Immissionen der Ballungsrandzone trägt die Autobahn A 59, die bis an das Plangebiet heranreicht, wesentlich zur Immissionsbelastung bei.

  Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen verringern sich die Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten. Neben einer Reduzierung der Lärmimmissionen wird auch eine Reduzierung der Luftschadstoffe erreicht.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den Ortslagen Sieglar, Oberlar und Friedrich-Wilhelms-Hütte liegen, überwiegend in der Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Oberlar, mit Ausnahme kleiner Teilbereich, für die Wasserschutzzone I und Wasserschutzzone III A ausgewiesen sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan (alle Flächen in der Wasserschutzzone II) und andere Bebauungspläne soll in einem Gebiet von insgesamt 85 ha die landwirtschaftliche Nutzung zurückgenommen und gemäß den obengenannten Zielen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt werden.
Bisher besteht für diese Flächen kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt zur Zeit noch Fläche für die Landwirtschaft dar. Die zum Bebauungsplanverfahren parallellaufende 35. Änderung des Flächennutzungsplanes soll künftig auch "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" darstellen. Somit sind der vorliegende und die benachbarten Bebauungspläne mit den gleichen Aussagen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der Gebietsentwicklungsplan weist "Agrarbereich" und "Bereich zum Schutz der Gewässer" aus. Im Abwägungsprozeß wurde dem Grundwasserschutz höchste Priorität eingeräumt.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen

Das nahezu ebene Plangebiet liegt in der Siegniederung, im Übergang zur nordwestlich anschließenden Niederterrasse.

Die Siegaue ist im Holozän durch Einschneiden der Sieg in den Sand- und Kiessockel der eiszeitlichen Niederterrasse entstanden. Die aus Sedimenten der ehemals periodisch überfluteten Niederung entstandenen schluffigen bis sandigen Lehmböden zählen zu den braunen Aueböden. Sie sind gekennzeichnet durch schwankende Grundwasserstände, die abhängig sind von der Wasserführung von Sieg und Agger. Durch Eindeichung überschwemmungsfrei geworden, unterliegen diese Böden zunehmend terrestrischen Bodenbildungsprozessen. Die ertragreichen, ackerfähigen Böden besitzen eine hohe nutzbare Wasserkapazität. Ihre Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis gering.

Das Plangebiet weist kaum gliedernde Landschaftslemente auf. Ein kulissenartiger Gehölzbestand stockt auf dem Autobahndamm.

Natürliche Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Äcker weisen fragmentarisch ausgebildete Ersatzgesellschaften auf, die den Ackerfuchsschwanz-Kamillegesellschaften nahestehen.

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes ist gering. Die dafür maßgeblichen Gründe sind die Monotonie aufgrund von einseitiger Ackernutzung, die Siedlungsnähe und die Barrierewirkung der Autobahn.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Gebiet zwischen den Ortslagen Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Oberlar und Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte wurde ein Grüngestaltungsplan erarbeitet. Dieser differenziert die Flächen des Plangebietes nach Vegetationstypen, die im vorliegenden Plan festgesetzt werden:

- Pflanzung mit Laubbäumen wie: Feldahorn, Ulme (res.), halbhohe Weiden (z.B. Salix purpurea x smithiana, Erle, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche (alles Heister))

- Geschlossene Pflanzungen, Büsche, Flachwurzler bis 400 cm Endhöhe (z.B. Hasel, Liguster, Schlehe, Korbweide, Öhrchenweide, Faulbaum)
  Die Pflanzungen sind in Bereichen vorgesehen, in denen keine hohen oder starkwüchsigen Gehölze angepflanzt werden können (Schutzstreifen an Leitungstrassen). Sie bleiben auf Randbereiche beschränkt und verhindern das Betreten der Wiesenflächen.

- Auenwiese mit eingestreuten Besenginster-Inseln oder Mischpflanzungen aus z.B. Hasel, Schlehe, Euonymus, Salix (halbhohe Formen), Viburnum Der Anteil der Gehölz-Inseln soll 50 % betragen und die Wiesenflächen so gliedern, daß durch Größe und Zuschnitt der freien (Wiesen-) Flächen eine Spiel und Freizeitnutzung verhindert wird.
  Die Auenwiesen mit Gehölzinseln werden verstärkt im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen geschaffen, der von Baumpflanzungen freigehalten werden soll.

- Angleichen an vorhandene Pflanzung (z.B. Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Schneebeere)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Oberlar

Aus der ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten für Handlungen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Oberlar der Hüls Troisdorf AG - Vorläufige Anordnung Wassergewinnungsanlage Oberlar vom 22. Januar 1988 - nachrichtlich übernommene Flächen mit der Ausweisung Wasserschutzzone II.

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Hochspannungsleitungen und Ferngasleitungen

Nachrichtliche Übernahme nach Angaben der Betreibergesellschaft.

6. Auswirkungen der Planung

Die Alemannenstraße, die an der südlichen Plangebietsgrenze verläuft, wird von der Einmündung der Troisdorfer Straße bis zum Fuß der Autobahnböschung aufgehoben.

Eine Nutzung des Plangebietes als Erholungsgebiet soll aus Gründen des Wasserschutzes ausgeschlossen werden. Durch die Art der vorgesehenen Randpflanzung wird ein Betreten der Flächen weitgehend ausgeschlossen. Der von Gehölzpflanzungen freizuhaltende Schutzstreifen entlang der Leitungstrasse soll durch Sperren an den angrenzenden Straßen vor einer Benutzung gesichert werden.

Durch die Ausweisung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden die Flächen der Landwirtschaft entzogen.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zum Teil planungsrechtlich durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf kompensiert, die umfangreiche Umwandlungen von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft in verschiedenen Stadtteilen zum Inhalt hat.

Die verbleibenden Verluste für die Landwirtschaft werden geringer bewertet als die vielfältigen positiven Wirkungen durch die vorgesehenen Maßnahmen. Obwohl die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der engeren Wasserschutzzone der Trinkwasserqualität bisher nicht geschadet hat, wird durch die Pflanzmaßnahmen die Schutzfunktion erhöht und langfristig die Grundwasserqualität und die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Sollte sich bei der Verwirklichung der Planung herausstellen, daß hierdurch die persönlichen Lebensumstände insbesondere der die Flächen bewirtschaftenden Landwirte negativ beeinträchtigt werden, so wird die Stadt Troisdorf gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Als allgemeine Zielvorstellungen kommen hierbei insbesondere die Beratung und Betreuung u.a. bis zur Beschaffung von Ersatzflächen und von finanziellen Hilfen durch öffentliche Mittel in Betracht.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, die Flächen zu pachten, die sich im Eigentum der Wasserwerksbetreiberin befinden. Alle anderen Flächen sollen durch die Stadt Troisdorf erworben oder von ihr angepachtet werden.

8. Kosten

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben (ohne Pacht):

a) Landerwerb

52.631 qm (5,26 ha) (ohne Wasserwerksbetreiberin)

pro qm 15,-- DM = 789.465,-- DM

b) Herrichten der gesamten Flächen (Einsaat und Wildsaat), extensive Strauch- und Baumpflanzungen

Kosten für Setzen der Pflanzen und einjährige Erstellungspflege

56.359 qm

pro qm 15,-- DM = 895.385,-- DM

Insgesamt: 1.634.850,-- DM

Troisdorf-Sieglar, den 11.07.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)