Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung und Erweiterung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich nördlich Uckendorfer Straße (Teilfläche Kaiserbaugelände und westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche)

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2, 1. Änderung liegt im Stadtteil Rotter-See im Dreieck zwischen der Kriegsdorfer Straße im Nordwesten, der Autobahn A 59 im Nordosten und der Uckendorfer Straße im Süden. Unmittelbar angrenzend an die Uckendorfer Straße erstreckt sich das Plangebiet in nördlicher Richtung in einer Tiefe von ca. 130 m auf einer Länge von ca. 220 m und erfasst eine rd. 3,2 ha große, nahezu ebene Ackerfläche in Höhe der Einmündung der Evrystraße.

Im Nordwesten und Westen schließen sich öffentliche Grünflächen mit der Spiel- und Freizeitanlage Haus Rott an. Dahinter liegt die Reit- und Tennisanlage Haus Rott, die sich dort aus dem historischen Herrenhof entwickelt hat. Die alte Wegeverbindung der Rotter Viehtrift, die als Fuß- und Radweg über die Autobahn zum Stadtteil Spich führt, verläuft durch die Parkanlage. Vor dem Herrenhof knickt der Weg rechtwinklig ab und führt im Westen über die Uckendorfer Straße hinunter zum Ufer des Rotter Sees. Dies ist der einzige Einstieg für Fußgänger und Radfahrer aus dem Wohnpark in die öffentliche Parkanlage. Das Herrenhaus von Haus Rott ist eingetragenes Baudenkmal. Die vorgelagerten Aufhügelungen nahe der Uckendorfer Straße sind Teil einer alten Motte aus dem 12/13. Jahrhundert und eingetragenes Bodendenkmal.

Östlich erfasst das Plangebiet eine ca. 0,4 ha große Fläche der im Jahre 2001 gesprengten 20geschossigen Rohbauruine des als "Kaiserbau" bekannt gewordenen unvollendeten Airporthotels aus den 1970er Jahren. Zur Freilegung dieses Grundstücksteiles sind hier noch Rückbaumaßnahmen (Abtrag der als Wall aufgeschütteten Mutterbodenmieten) durchzuführen. Auf der südlichen Seite ist die Uckendorfer Straße angrenzend an das Plangebiet mit Wohngebäuden des in den 1980er Jahren errichteten Wohnparks Rotter See angebaut.

Die Uckendorfer Straße erfüllt die Funktion einer Hauptsammelstraße nach Verkehrsentwicklungsplan. Die Evrystraße hat Sammelstraßenfunktion. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Autobahn A 59, die in einem Abstand von 140 m bis 240 m an der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlangführt.

Die gesamte Fläche im Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungs- und Änderungsbeschluss vom

07.06.2000, der noch weitere Flächen östlich, auch beiderseits der Uckendorfer Straße mit umfasste, um mehr als die Hälfte verkleinert, da sich die Zielsetzung der Planung erst für diesen reduzierten Bereich hinreichend konkretisiert hat. Die verbindliche Bauleitplanung für die übrigen Flächen erfolgt gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2006 nach städtebaulichem Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Verfahren mit der Planbezeichnung S 91, Blatt 2, 2. Änderung.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2, 1. Änderung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz, Parkanlage und Dauerkleingärten als "schwimmende" Planzeichen dar. Diese Darstellung entspricht für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits seit langem nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen im Zusammenhang mit der in Aussicht genommenen Nachnutzung des "Kaiserbau"-Geländes. Bereits am 10.05.2000 wurde die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel eingeleitet, dieses Gelände einschließlich der westlich gelegenen städtischen Ackerfläche zur Arrondierung des Stadtteils Rotter See einer hochwertigen dienstleistungsorientierten gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, zuzuführen. Die 77. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitparallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2, 1. Änderung für die zur Entwicklung anstehenden Gesamtfläche einschließlich des "Kaiserbau"-Geländes durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung ist auf diesem Wege aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich fast vollständig im Außenbereich. Lediglich knapp 15 % des Geltungsbereiches liegen im gegenwärtig geltenden Bebauungsplan S 91, Blatt 2 a, der seit dem 22.03.1994 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan war seinerzeit aufgestellt worden zur Umnutzung der Rohbauruine als so genanntes "Bürotel", einer Investorenplanung, die letztlich aufgrund fehlender Finanzierungszusagen nicht realisiert werden konnte. Der Bebauungsplan ist mit dem Abbruch der 20geschossigen Hotelruine funktionslos geworden.

Mit der Bezeichnung S 91, Blatt 2 wurde erstmals am 30.12.1972 ein Bebauungsplan in diesem Bereich für das damals projektierte Hotel aufgestellt, der durch Urteil vom 21.09.1991 für nichtig erklärt wurde.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Nach Scheitern des Projektes "Bürotel" und der temporären Inszenierung der Rohbauruine als "Hotel Europa" durch den Aktionskünstler H. A. Schult erfolgte 2001 der Abbruch des Gebäudes mit dem Ziel, den gesamten Geländestreifen nördlich der Uckendorfer Straße zwischen der Autobahn A 59 und der Grün- und Freizeitanlage Haus Rott vorrangig einer dienstleistungsorientierten Nutzung zuzuführen. Über mehrere Jahre wurden ohne Erfolg Investoren gesucht, um hier eingebettet in ein parkartiges Umfeld eine attraktive mehrgeschossige Bebauung zu errichten, die das Baugebiet Rotter See nach Norden abschließen und einen Blickfang am Ende der Evrystraße bilden sollte.

An der jetzt als Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen ca. 1,8 ha großen Fläche des Gesamtareals haben seit einiger Zeit die Rhein-Sieg-Werkstätten der Lebenshilfe gGmbH großes Interesse bekundet, hier eine neue Werkstatt mit Zentralverwaltung zu errichten als Ersatzbau für ihre bisherige Behindertenwerkstatt in der Mendener Straße in Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte. Die Liegenschaft dort muss bedingt durch den Neubau der Eisenbahnstrecke S 13 Ende 2008 aufgegeben werden. In der parkartigen Umgebung mit der Nähe zur Wohnbebauung und zu Einzelhandelseinrichtungen finden die Rhein-Sieg-Werkstätten ideale Standortvoraussetzungen für ihre Einrichtung. Wegen der besonderen sozialen Bedeutung der Behindertenwerkstatt für die Stadt und Region soll der Anfrage der Rhein-Sieg-Werkstätten in Anerkennung der dort geleisteten gemeinnützigen Arbeit durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsprochen werden, um der Behindertenarbeitsstätte einen attraktiven Neubaustandort zur Verfügung zu stellen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Uckendorfer Straße wurde im Plangebiet zu Beginn der 1980er Jahre mit der Erschließung des Wohnparks Rotter See neu trassiert. Sie ist als angebaute Straße konzipiert worden, sodass die Bebauung des Wohnparks mit einer straßenbegleitenden Bebauung Teile der südlichen Straßenseite einnimmt. Auf der Nordseite der Uckendorfer Straße ist zwischen Haus Rott, der Grün-, Spiel, und Freizeitanlage und dem ehemaligen "Kaiserbau" die isolierte, ca. 1,8 ha große Ackerfläche verblieben, die den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darstellt. Die angrenzende Freifläche im Bereich der abgebrochenen "Kaiserbau"-Ruine umfasst noch einmal ein ca. 2,9 ha großes Gelände, sodass hier zusammen gegenwärtig rd. 4,7 ha Acker- bzw. Abbruchbrache im voll erschlossenen Siedlungsbereich liegen. Angesichts des mittel- bis längerfristig noch bestehenden Siedlungsflächenbedarfs und der beabsichtigten weitgehenden Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen an den Siedlungsrändern im Freiraum stellt die Fläche ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial dar, das einer geeigneten Nutzung zugeführt werden soll.

Das gesamte Gebiet ist an der Uckendorfer Straße und im näheren Einwirkungsbereich der Autobahn A 59 erheblichen Immissionen ausgesetzt, sodass der Standort für eine vorwiegende Wohnnutzung im Sinne einer Arrondierung des Wohnparks Rotter See als weniger geeignet angesehen wird. Ziel der Planung ist deshalb gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2006, dort Büro- und Dienstleistungsnutzungen unterzubringen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ihrerseits gegen Immissionen unempfindlicher sind, gleichzeitig aber ein hö-

herwertiges, parkartiges Umfeld suchen. Wohnnutzung soll komplementär möglich sein (z. B. als Penthouse-Wohnungen). Ziel der Planung ist es, mit dieser Nutzung eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung zu realisieren, die die gegenüberliegende Straßenrandbebauung aufnimmt. Rückwärtig soll die Bebauung nutzerspezifisch flexibel entwickelt werden. Eine Zerschneidung der großen zusammenhängenden bis zu 100 m tiefen Flächen soll bis auf eine Gliederung des Gesamtareals in zwei Teile durch eine Grünzäsur unterbleiben. Die Baukörper sollen in das Umfeld der Parkanlage mit angemessenen Abständen zu den öffentlichen Grünflächen eingebettet werden. Um die parkartige Umgebung auch im Straßenraum zu vermitteln, sollen die Baukörper auch straßenseitig mit gewissem Abstand zur Straße als grünem Vorfeld errichtet werden. Mit der Entwicklung einer Bebauung nördlich der Uckendorfer Straße soll die Chance genutzt werden, die Erschließung der Parkanlage um Haus Rott aus dem Wohngebiet Rotter See zu verbessern und den südlich der Parkanlage gelegenen Bereich des kleinen Wäldchens in die neue Wegeführung einzubeziehen. Dazu soll in der Grünzäsur in Verlängerung der Bremer Straße eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, die das Wohngebiet an einer zweiten Stelle anbindet und einen neuen Rundweg ermöglicht über die Parkanlage und das Seeufer zurück zum Wohngebiet.

Für das Plangebiet ergibt sich daraus der Bedarf, in Verlängerung der Bremer Straße die Option für eine Querungshilfe in der Uckendorfer Straße offenzuhalten, um Fußgängern und Radfahrern eine sichere Querung anbieten zu können. Hier sollen die dafür notwendigen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden. An der Einmündung der Evrystraße ist vorgesehen, die Möglichkeit zur Anlage eines Kreisverkehrsplatz zu wahren, um bei zunehmenden Abbiege- und Querungsvorgängen auf der Uckendorfer Straße in der zukünftige Verkehrsentwicklung durch Aufhebung der Bevorrechtigung der Uckendorfer Straße in Form einer Kreisverkehrsregelung die Verkehrssicherheit zu erhöhen und eine funktionsgerechte Abwicklung der Verkehre sicherzustellen. Darüber hinaus soll der Kreisverkehr den Endpunkt der Evrystraße markieren, der durch eine halbkreisförmige Bebauung auch dreidimensional gefasst werden soll.

Die vorgenannten allgemeinen Planungsziele werden durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und auf die beabsichtigte bauliche Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Werkstatt für behinderte Menschen“ abgestimmt. Das geplante Bauvorhaben entspricht von der benötigten Fläche (1,8 ha) der im Plangeltungsbereich zur Verfügung stehenden Baulandfläche westlich der Grünzäsur. Mit der Ansiedlung der Behindertenwerkstatt und Zentralverwaltung im Plangebiet soll eine Einrichtung für rd. 100 nicht behinderte Beschäftigte und rd. 300 behinderte Beschäftigte in Troisdorf erhalten bleiben. Die Rhein-Sieg-Werkstätten planen, am neuen Standort zusätzlich 20 Stellen für nicht Behinderte und 50 Arbeitsplätze für Behinderte zu schaffen. Die Standorteignung ist sowohl von den Rhein-Sieg-Werkstätten aus Sicht des Betreibers als auch in städtebaulicher Hinsicht mit positivem Ergebnis geprüft worden. Aufgrund der Betriebstypik einer Behindertenwerkstatt ist eine Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnnutzung bei einer schalltechnisch günstigen Anordnung der ggf. später auch lärmintensiver genutzten Werkstattbereiche gegeben. Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche entsprechender Zweckbestimmung zur langfristigen planungsrechtliche Sicherung des Standorts und der wohngebietsverträglichen Betriebstypik Behindertenwerkstatt

- Regelung des Immissionsschutzes

- Sicherung von Verkehrsflächen zur Anlage eines Kreisverkehrspatzes an der Einmündung der Evrystraße in die Uckendorfer Straße

- Sicherung von Verkehrsflächen für eine Querungshilfe in der Uckendorfer Straße in Höhe Bremer Straße (Berücksichtigung einer Grünzäsur an dieser Stelle)

- Gewährleistung einer straßenbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung mit Verwaltungs- und Bürogebäuden (hier als Sonderform für den Endpunkt Evrystraße)

- Bebauung mit Abstand zur Straße und begrüntem Vorfeld

- Rückwärtige Begrünung des Baugrundstücks zur öffentlichen Grünfläche

4. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Verfasserhinweis: Der Umweltbericht wurde erarbeitet vom Büro für Landschaftsplanung LANDSCHAFT! in Aachen
Ergänzung Kap. 4.3.1 Ausführungen zum Artenschutz: Stadt Troisdorf – Amt 61, Grün- u. Freiraumplanung

4.1 Einleitung

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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2 durch, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Behindertenwerkstatt) der Rhein-Sieg-Werkstätten und deren öffentliche und private Erschließung zu schaffen. Teilweise handelt es sich dabei um Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, teilweise ragen Flächen des Bebauungsplanes Nr. S 91, Blatt 2a in den Geltungsbereich hinein.

Die Gemeinbedarfsfläche, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, hat eine Gesamtgröße von rd. 18.450 qm, der Versickerungsgraben, der über eine private Grünfläche baurechtlich gesichert werden soll, beansprucht weitere 1.090 qm. Um auch die Bezüge zur vorhandenen umgebenden Nutzung regeln zu können, um-

fasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von rd. 3,2 ha auch die Verkehrsflächen im Süden (Uckendorfer Straße) sowie die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Übergangsbereiche zur Freizeitanlage "Haus Rott" im Norden und Westen. Im Osten ragt der rechtskräftige Bebauungsplan S 91, Blatt 2a in das Plangebiet hinein.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem Bedarf der Gemeinbedarfseinrichtung, d.h. die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt.

Flächenbilanz Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung u. Erweiterung

Flächennutzung	neu	%
Verkehrsfläche	4.305 qm	13,6
öffentliche Grünfläche	7.880 qm	24,8
private Grünfläche	1.090 qm	3,4
Fläche für den Gemeinbedarf	18.450 qm	58,2
davon mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*1.375 qm*	*4,3*
Gesamt	31.725 qm	100,0

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),
- der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Zündorf vom 07.02.1992 i.d.F. der Änderungsverordnung vom 04.02.1999, der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),
- 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 Süden von der Uckendorfer Straße, im Westen und Norden vom Freizeitgelände "Haus Rott" und im Osten vom rechtskräftigen Bebauungsplan S 91, Blatt 2a begrenzt. Südlich der Uckendorfer Straße befindet sich Wohnbebauung, die Autobahn A 59 verläuft im Abstand von ca. 250 m weiter östlich.

Das Plangebiet umfasst die Uckendorfer Straße mit straßenbegleitendem Kraut- und Gehölzstreifen, eine ca. 1,8 ha große Ackerfläche sowie im Osten Teilbereiche der zwischenzeitlich abgerissenen Rohbauruine "Kaiserbau". Diese Flächen stellen sich als Abbruchbrache dar. Der für die Sprengung angelegte Schutzwall wurde zwischenzeitlich zur Freilegung des Grundstücks abgetragen. Teile dieser Flächen befinden sich im Geltungsbereich des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes S 91, Blatt 2a, der hier ein Sondergebiet für Hotel, Dienstleistung und Freizeit festsetzt.

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

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 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Grasy + Zanolli GbR, 12.09.07), in der die Immissionen aus Verkehrslärm der Bundesautobahn A59 und der Uckendorfer Straße untersucht wurden. Darüber hinaus wurde untersucht, ob von der geplanten Gemeinbedarfsfläche aus Emissionen zu einer Beeinträchtigung der südlich der Uckendorfer Straße gelegenen Wohnbebauung führen kann.

Aus der Stellungnahme zeigt sich, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete, welche in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Troisdorf für das gesamte Plangebiet vereinbart wurde, durchgehend überschritten werden.

In den Werkstätten wird aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit der dort Beschäftigten ausschließlich mit ungefährlichen Stoffen gearbeitet. Anfallender Abfall wird ordnungsgemäß getrennt und entsorgt. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Für das gesamte Plangebiet ist entsprechend der im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereiche die Schalldämmung in Außenbauteilen erforderlich. Der durch die Werkstätten erzeugte Lärm unterschreitet bei entsprechender Gebäudeanordnung lärmintensiver Produktionsbereiche die Richtwerte für die benachbarte Wohnbebauung, so dass eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die angrenzende Autobahn, die Uckendorfer Straße und das Baugelände des "Bürotels" vorgeprägt. Auf der Basis einer Begehung des Plangebietes im August 2007 wurde eine Biotoptypenkarte für das Plangebiet erstellt (siehe **Anlage 1.1**). Danach besteht der Großteil des Plangebietes aus einer Ackerfläche (Biotoptyp HA0). Westlich und nördlich schließen sich die Grünflächen der Freizeitanlage Haus Rott an. Rasenflächen (Biotoptyp HM51) sowie eine ehem. Benjes-Hecke, jetzt als Heckenstreifen (Biotoptyp BB1) zu betrachten, ragen westlich in das Plangebiet hinein. Östlich überlagert das Sondergebiet des Bebauungsplanes S 91 Blatt 2a das Plangebiet. Hier sind im Bebauungsplan Anpflanzungen (Biotoptyp BB1), Rasenflächen (Biotoptyp HM51), teilversiegelte Flächen (Biotoptyp HY2), überbaubare Flächen (Biotoptyp HY1) sowie Verkehrsflächen (Biotoptyp HY1) festgesetzt worden. Nördlich der Uckendorfer Straße befindet sich eine kleinere, mit Baumhecken (Biotoptyp BD71), Baumreihen (Biotoptyp BF32) und Wildkräutern (Biotoptyp HP7) bewachsene Böschung.

Die von Seiten der Stadt noch durchzuführenden Rückbaumaßnahmen (Abtrag des Schutzwalles auf dem östlichen Teil der Ackerfläche) zur Freilegung des Grundstücksteiles des ehem. "Kaiserbaus" werden als bereits durchgeführt berücksichtigt. Die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan S 91 Blatt 2a zulässige Nutzung

stellt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 die Grundlage für die Bewertung des Eingriffs für das östliche Plangebiet die Grundlage dar.

Bewertung:
Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur eine insgesamt eher geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist bereits heute eine Überbauung zulässig. Hierfür ist kein landschaftspflegerischer Ausgleich zu leisten. Der Eingriff in die Biotopfunktion der bisher nicht bebaubaren Fläche muss durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden. Die einzelnen Wertkriterien und ihre Gewichtung sind der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen:

Vorhandener Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
waldähnliche Gehölze (AX 12)	3	3	3	3	3	4	2	21
standorttypische Bäume (BF32)	2	3	3	3	2	2	2	17
Strauchhecke (BB1)	3	2	3	3	3	3	2	19
Baumhecke an Straße (BD71)	3	2	1	3	2	1	2	14
Wildkrautfluren (HP07)	3	1	2	3	3	1	2	15
Acker (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7
Rasen (HM51)	1	1	1	1	1	1	1	7
Weg befestigt (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Flächen des Bebauungsplanes S91								
Strassenverkehrsfläche (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
überbaubare, versiegelbare Fläche (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelbare Fläche (HY2)	1	0	0	0	1	1	0	3
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (BB1)	3	2	1	3	2	1	1	13
sonstige, nicht versiegelbare Fläche (HM51)	1	1	1	1	1	1	1	7

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 Boden

Aus dem hydrologischen Gutachten der Baugrundlabor Batke GmbH vom Oktober 2001 geht hervor, dass der Boden aus einer bis 30 cm starken Oberbodendecke besteht, bis ca. 2,10 m unter Gelände folgen schwach tonige bis sandige Schluffe der Lehmdeckschicht. Unterlagernd schließen sich Fein- bis Mittelsande an, die 3-5 m unter Gelände in kiesige Sande und stark sandige Kiese der Rheinterrasse übergehen. Der Sand- und Kiesuntergrund weist im gesamten Untersuchungsgebiet eine gute, für Versickerungsanlagen voll ausreichende Durchlässigkeit auf. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Lehmdeckschichten liegt in einer Größenordnung, bei welcher eine Versickerung mit größer dimensionierten Anlagen oder mittels Bodenaustausch vorgesehen werden kann.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 5108/49. Von der Mayat Consultung wurde im Januar 2007 eine Untersuchung (s. **Anlage 2**) durchgeführt, um zu klären, ob diese Altablagerung bis in das geplante Baugebiet reicht und ob mit Beeinträchtigungen der angedachten Nutzung zu rechnen ist. Die Untersuchungen erbrachten keine Hinweise, dass die Altablagerung 5108/49 bis in das geplante Baufenster hineinreicht. Somit ist nicht davon auszugehen, dass bei einem Erdaushub Massen anfallen, die gesondert zu entsorgen sind. Am äußersten Rand des Plangebietes ragt die Altablagerung einige Meter in das Plangebiet hinein. Hier befinden sich die Benjes-Hecke und Rasenflächen des Freizeitparkes Haus Rott. Falls es in diesem Bereich zu einem Erdaushub kommt, ist nicht auszuschließen, dass Massen aus der Altablagerung anfallen, die aufgrund des Bauschuttanteils gesondert zu entsorgen wären.

Bewertung:
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen und über die Kläranlage Köln Porz-Wahn ordnungsgemäß entsorgt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B des Wasserwerkes Zündorf in einer Höhe zwischen rd. 55 bis 56 m ü.NHN. Für den betreffenden Bereich liegt nach der Grundwassergleichenkarte von Nordrhein-Westfalen (Ausgabe 1995) der Grundwasserstand bei 46 m ü.NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach rd. 10 -11m.

Durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes kommen im Wesentlichen nur flache Versickerungsanlagen mit Mutterbodenauflage in Frage. Wegen des großen Flurabstandes des Grundwassers ergeben sich darüber hinaus keine Einschränkungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz.

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.

Schutzgut Luft und Klima
Das Plangebiet befindet sich auf der Grenze eines Siedlungsgebietes mit einem Parkgebiet. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Im Parkgebiet werden je nach Bewuchs Temperatur- und Strahlungsgänge sowie Windgeschwindigkeiten unterschiedlich stark gedämpft. Bioklimatisch handelt es sich um wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung. Weiterhin von lokaler Bedeutung für das Klima ist der südwestlich gelegene Rotter See. Wasserflächen haben einen stark dämpfenden Einfluss auf die Lufttemperatur, sie tragen zur Feuchteanreicherung bei und begünstigen die Ventilation.

Bewertung:
Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung. Die vorhandenen begrünten Freiflächen haben eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion.

Schutzgut Landschaft
Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes - ausgenommen ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan S 91, Blatt 2a dargestellte Sonderbaufläche - befinden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 "Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin" des Rhein-Sieg-Kreises (Rechtskraft 05.01.1991). Es handelt sich hierbei um "Landschaftsteile ohne besondere Schutzausweisungen". Als Entwicklungsziel ist die "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" festgesetzt worden.
Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Während südlich der Uckendorfer Straße die Wohnsiedlungen das Bild prägen, bestimmen nördlich davon die Parkanlage Haus Rott (mit deutlich erkennbaren Rasenhügeln einer ehemaligen BMX-Bahn), das bereits stark eingegrünte Baugelände des "Bürotels" sowie die dazwischen liegende Ackerfläche das Landschaftsbild. Zur Uckendorfer Straße hin schirmen Baumhecken die Sicht auf den Acker teilweise ab. Aufgrund dieser Vielfalt herrscht im Plangebiet ein abwechslungsreiches Bild vor, welches eher einen dörflichen Charakter vermittelt.

Bewertung:
Das Plangebiet hat aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Rahmen von im Jahre 2000 und 2001 durchgeführten archäologischen Prospektionen im Bereich des Bebauungsplanes S 91 ergaben sich keine Hinweise auf mögliche archäologische Befunde. Vereinzelt wurden vorgeschichtliche Funde, jedoch keine Fundkonzentrationen angetroffen. Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut ist somit nicht gegeben. Das Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Troisdorf enthält für das Plangebiet keine Eintragung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Schutzgut Mensch
Die geplante Bebauung hält über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die notwendige Belichtung und Besonnung hinaus ausreichenden Abstand zu der umgebenden Bebauung und fügt sich gestalterisch darin ein. In Bezug auf die Lärmsituation ist festzustellen, dass momentan nicht mit aktiven Maßnahmen an den maßgeblichen, für den ermittelten Geräuschpegel verantwortlichen, Straßen (insbesondere der BAB A59) zu rechnen ist. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.
Entsprechend der Angaben zu den Betriebsabläufen und der geplanten Anordnung der einzelnen Bereiche der Behindertenwerkstatt, ist nach Auffassung des schalltechnischen Gutachters die Geräuschemission der Werkstätten und der damit verbundenen Verkehrsbewegungen als minder störend gegenüber der bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Uckendorfer Straße einzuschätzen.
Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg- Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert.

Tier- und Pflanzenwelt
Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einem Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die einzelnen erfassten Biotoptypen, die durch die zukünftige Erschließung und Bebauung durch Verlust betroffen sind und ihre Werte nach Sporbeck/Ludwig werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Dabei werden die "öffentlichen" Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) und die Gemeinbedarfsflächen mit der privaten Grünfläche getrennt bilanziert.

Bestand im Bereich geplanter öffentlicher Flächen (Verkehrs- und Grünflächen)			
Biotoptyp	qm	Biotopwert	Eingriffswert
waldähnliche Gehölze (AX12)	700	21	14.700
standortypische Bäume (BF32)	225	17	3.825
Strauchhecke (BB1)	490	19	9.310
Baumhecke an Straße (BD71)	665	14	9.310
Wildkrautflur (HP07)	300	15	4.500
Acker (HA0)	4.790	7	33.530
Rasen (HM51)	450	7	3.150
versiegelte Fläche (HY1)	2.385	0	0
Flächen des Bebauungsplanes S91			
Strassenverkehrsfläche (HY1)	220	0	0
Sonstiges Sondergebiet, davon			0
überbaubar HY1)	720	0	0
teilversiegelbar (HY2)	455	3	1.365
Grünfläche ohne Festsetzungen (HM51)	365	7	2.555
Grünfläche mit Festsetzungen (BB1)	420	18	7.560
Summe	12.185		**89.805**

Bestand im Bereich geplanter Gemeinbedarfsflächen und der privaten Grünfläche			
Beeinträchtigter Biotoptyp	qm	Biotopwert	Eingriffswert
standortypische Bäume (BF32)	10	17	170
Baumhecke an Straße (BD71)	75	14	1.050
Wildkrautflur (HP07)	45	15	675
Acker (HA0)	17.075	7	119.525
Flächen des Bebauungsplanes S91			
Sonstiges Sondergebiet, davon			0
überbaubar (HY1)	525	0	0
teilversiegelbar (HY2)	955	3	2.865
Grünfläche ohne Festsetzungen (HM51)	185	7	1.295
Grünfläche mit Festsetzungen (BB1)	675	18	12.150
Summe	19.545		**137.730**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich eine gesamte ökologische Wertigkeit von **227.535 Einheiten**.

Die Wertkriterien der geplanten und zukünftig zu erwartenden Biotoptypen und ihre Gewichtung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Geplanter Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Verkehrsfläche (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
waldähnliche Gehölze (AX11)	3	2	3	3	2	3	1	17
Strauchhecken (BB1)	3	2	3	3	3	3	1	18
standorttypische Bäume (BF31)	2	2	2	3	2	1	1	13
Rasen (HM51)	1	1	1	1	1	1	1	7
Gemeinbedarfsfläche, davon								
überbaubar (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
versiegelbar (HY1)	0	0	0	0	0	0	0	0
Grünfläche ohne Festsetzungen (HM51)	1	1	1	1	1	1	1	7
Grünfläche mit Festsetzungen PG1 (BB1)	3	2	3	3	3	3	1	18
Grünfläche mit Festsetzungen PG2 (HM52)	1	2	1	2	2	1	1	10

Für die öffentliche Grünfläche wurden anhand des Gestaltungsvorschlags (s. **Anlage 1.3**) Festsetzungen entwickelt, die einen Übergang zwischen der sich nordwestlich anschließenden Freizeitanlage Haus Rott und der Gemeinbedarfsfläche schaffen. Diese Festsetzungen stellen im Vergleich zum hier überwiegend vorhandenen Acker eine ökologische Aufwertung dar, die im Rahmen der Bilanzierung ermittelt wird.

Zukünftiger Ausgleichswert öffentlicher Flächen (Verkehrs- und Grünflächen)						
Biotoptyp	qm	gepl. Biotop-wert	vorh. Biotoptyp	vorh. Biotopwert	Wertzu-wachs	Ausgleichs-wert
verbleibender Bestand:						
waldähnliche Gehölze (AX12)	700	21	Baufeld	21	0	14.700
standorttypische Bäume (BF32)	35	17	Baufeld	17	0	595
Strauchhecke (BB1)	320	19	Baufeld	19	0	6.080
Rasen (HM51)	450	7	Baufeld	7	0	3.150
Neuanlagen:						
Verkehrsfläche	4.305	0	Baufeld	0	0	0
waldähnliche Gehölze (AX11)	1.910	17	Baufeld	0	17	32.470
Strauchhecken (BB1)	1.090	18	Baufeld	0	18	19.620
standorttypische Bäume (BF31)	785	13	Baufeld	0	13	10.205
Rasen (HM51)	2.590	7	Baufeld	0	7	18.130
Summe	12.185					**104.950**

Aus dem Vergleich des Eingriffs- und Ausgleichswertes für die öffentlichen Flächen geht hervor, dass die Erhaltung von Teilen des Bestandes und die geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ geeignet sind, die durch die Verkehrs- und Grünflä-

chen zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu kompensieren. Es ergibt sich ein Überschuss von 15.145 Einheiten, der zur Kompensation möglicher Defizite im Bereich der Gemeinbedarfs- und der privaten Grünfläche verwendet werden kann.

Bei der Betrachtung der Gemeinbedarfsflächen wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 die maximal zulässige Überbauung und Versiegelung durch Nebenanlagen 80 % beträgt. Die nicht bebaubaren bzw. versiegelbaren Flächen (20 %) sind als Grünflächen anzulegen. Für bestimmte, an exponierten Stellen gelegene Bereiche sind im Bebauungsplan Festsetzungen (PG 1 und PG 2) über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen worden, die entsprechend in der Bilanzierung einfließen (s. **Anlage 1.2**). Zur Gewährleistung einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Versickerungsgraben innerhalb der privaten Grünfläche nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche geplant. Der Versickerungsgraben wird als Rasenfläche ausgebildet. Die Anlage der Grünflächen kann den Verlust der Biotopfunktionen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen nicht ausgleichen. Es verbleibt ein Defizit von 91.723 Einheiten. Auch unter Berücksichtigung des Überschusses aus den öffentlichen Flächen von 15.145 Einheiten sind weitere landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen.
Zur Kompensation ist auf 6 ackerbaulich genutzten Flurstücken (Gesamtfläche 9.391 m²) im Bereich der Gemarkung Bergheim-Müllekoven die Umwandlung zu extensiv genutztem Grünland bzw. Hartholzauenwald vorgesehen (s. **Anlage 1.4**). Somit ist zukünftig von folgender Situation hinsichtlich der Biotopflächen und ihrer Werte auszugehen:

Zukünftiger Ausgleichswert Gemeinbedarfs- und privater Grünfläche						
Geplanter Biotoptyp	qm	gepl. Biotop-wert	vorh. Biotoptyp	vorh. Biotopwert	Wertzu-wachs	Ausgleichs-wert
Gemeinbedarfsfläche (GRZ0,8), davon	*18.455*	0	Baufeld	0	0	0
versiegelbar/überbaubar (80 %)	14.764	0	Baufeld	0	0	0
Grünfläche ohne Festsetzungen	2.311	7	Baufeld	0	7	16.177
Grünfläche mit Pflanzgebot 1 (BB1)	1.050	18	Baufeld	0	18	18.900
Grünfläche mit Pflanzgebot 2 (HM51	330	10	Baufeld	0	10	3.300
private Grünfläche (HM51)	*1.090*	7	Baufeld	0	7	7.630
Zwischensumme	*19.545*					*46.007*
Ersatzmaßnahme 1 in der Siegaue Flurstück 4007-31-37): extensiv genutzes Grünland (EA31)	2.532	15	Acker	7	8	20.256
Ersatzmaßnahme 2 in der Siegaue Flurstück 4007-09-49): extensiv genutzes Grünland (EA31)	1.403	15	Acker	7	8	11.224
Ersatzmaßnahme 3 in der Siegaue Flurstück 4007-12-62): extensiv genutzes Grünland (EA31)	3.317	15	Acker	7	8	26.536
Ersatzmaßnahme 4 in der Siegaue Flurstück 4007-27-69): extensiv genutzes Grünland (EA31)	1.384	15	Acker	7	8	11.072
Ersatzmaßnahme 5 in der Siegaue Flurstück 4007-030-033): Hartholzauenwald (AX12)	340	17	Acker	7	10	3.400
Ersatzmaßnahme 6 in der Siegaue Flurstück 4007-030-032): Hartholzauenwald (AX12)	415	17	Acker	7	10	4.150
Summe	27.846					**122.645**

Die Ausgleichswerten erreichen die Höhe der Eingriffswerte, so dass festzustellen ist, dass die geplanten Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sowie die externen Ersatzmaßnahmen geeignet sind, den Eingriff qualitativ und quantitativ aus zu gleichen.

Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen wird. Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vor Beginn der Bauarbeiten zu beachten.

Wasser

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima

Der Bebauungsplan führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Landschaft
Die geplante Bebauung passt sich in Art und Umfang zum Großteil in die umgebende Bebauung ein. Mit einer Bauhöhe von bis zu 13 m an der Uckendorfer Straße entsteht eine Parallelbebauung zur bis zu 4-geschossigen Bebauung südlich der Straße. Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden zwar verändert, aber nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Fall von archäologischen Bodenfunden ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Das Sachgut Boden, das bisher als Standort für die landwirtschaftliche Produktion gedient hat, wird zukünftig als Gemeinbedarfsfläche und als zugehörige Erschließungsfläche genutzt.

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. Die Grundstücke, in denen heute schon eine Bebauung zulässig wäre, würden voraussichtlich bebaut werden. 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 erfolgen. Die Ansprüche des Menschen an eine Behindertenwerkstatt 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 Wohnbebauung an der Uckendorfer Straße sollen die lärmintensiven Produktionsbereiche im Sinne einer Gliederung größeren Abstand zur Wohnbebauung erhalten. Für das Plangebiet wird eine durchgehende Ausweisung des Lärmpegelbereiches IV empfohlen. Für die zur Autobahn ausgerichteten Aufenthaltszonen im Außenbereich sind geeignete Maßnahmen zur Geräuschminderung (z.B. absorbierende Wandoberflächen zur Minderung der Reflexionswirkung oder verglaste Bereiche) vorzusehen.
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 private und öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Unter Berücksichti-

gung der Regelungen des § 19 der Baunutzungsverordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes 11.156 m² zusätzliche Grünflächen, die ebenfalls als Ausgleich für die betroffenen Umweltfunktionen dienen. Dennoch verbleiben im Plangebiet Defizite, die durch nachstehende Festsetzungen von landschaftspflegerischen Maßnahmen in der Siegaue ausgeglichen werden können.

Der Eingriff durch die öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Es ergibt sich hieraus sogar ein Überschuss von 15.145 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig.

Dem Eingriff aufgrund der Gemeinbedarfs- und der privaten Grünfläche, der im Plangebiet ein Defizit von 91.723 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden heute noch als Acker genutzte Flächen in der Siegaue zugeordnet. Durch Umnutzung werden hier extensive Grünlandflächen bzw. Hartholzauenwälder entstehen.

Lage der Kompensationsflächen	Gesamt-größe in qm	Zugeordnete Teilfläche in qm
Gem. , Flur , Flurst.		
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl. 31, Flurst. 37	5.450	2.532
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl. 9, Flurst. 49	1.403	1.403
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl.12, Flurst. 62	3.317	3.317
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl. 27 Flurst. 69	1.384	1.384
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl. 30 Flurst. 33	1.875	340
Gem. Bergh.-Müllekoven, Fl. 30 Flurst. 32	3.475	415
Summe		9.391

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Sie wurden ohne Fördermittel mit dem Ziel der Zuordnung zu Eingriffsvorhaben erworben. Der Ausgangszustand der Flurstücke wurde 2007 als Acker erfasst. Die Umwandlung soll im Herbst 2008 erfolgen.

Ziel /Begründung: Durch die ökologische Aufwertung der vormaligen Ackerflächen soll der Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Verlust von Offenlandlebensräumen ausgeglichen werden. Die Maßnahmen in der Siegaue lehnen sich an die Maßnahmen des Landschaftsplanes Nr. 6 in diesem Bereich an und ergänzen diese funktional.

Die Maßnahmen bleiben in Trägerschaft der Stadt Troisdorf.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Frage von Standortalternativen wurde in diesem Rahmen daher nicht weiter untersucht.

Aufgrund der Rahmenbedingungen, hier die Lage an der Uckendorfer Straße, gibt es keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen.

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 von der Neubebauung 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 Vorhandensein streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen in Form von Gutachten nicht vor. Es wurde daher auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde eine ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Anhand der im Plangebiet aufgenommenen Biotoptypen und unter Auswertung vorhandener Quellen wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Belange betroffen sein können. Dabei wurde die Liste der planungsrelevanten Arten im Bereich des Messtischblattes 5108 Köln-Mülheim Bezug zugrunde gelegt.

Das Planungsgebiet weist u. a. verschiedene waldähnliche Gehölze sowie Gehölzgruppen auf, die maximal 30 Jahre alt sind. Das sind zum einen forstliche Anpflanzungen und zum anderen Gehölze aus der natürlichen Sukzession. Ein großer Teil der Gehölze ist nicht älter als 7 Jahre, d.h. er ist erst nach der Sprengung des „Kaiserbaus“ aufgekommen. Die angrenzende Parkanlage ist mit rd. 35 Jahren vergleichsweise jung und verfügt nicht über Altbäume mit nennenswertem Höhlenpotenzial. Eine unmittelbare Betroffenheit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gruppe der planungsrelevanten Säugetiere, das sind Fledermäuse und die Haselmaus, ist daher auszuschließen.

Da das Planungsgebiet keine Gewässer aufweist, kann die Betroffenheit von Laichplätzen von Amphibien ausgeschlossen werden. Die Stadt Troisdorf trägt jedes Jahr zum Amphibienschutz an anderen Stellen durch geeignete Maßnahmen in der Wanderungszeit bei. Es sind jedoch keine Amphibienwanderungen über die Uckendorfer Straße zwischen dem Rotter See und dem Planungsgebiet bekannt. Eine Betroffenheit auch von Landlebensräumen planungsrelevanter Amphibien wird daher ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet ist durch die im Osten verlaufende Bundesautobahn A 59 und durch die im Süden verlaufende Uckendorfer Straße seit langem verinselt. Hinweise auf planungsrelevante Reptilien, die in der Ackerfläche oder in der Baustellenbrache des „Kaiserbaugeländes“ vorkommen könnten, fehlen.

Wie zuvor beschrieben, weist das Planungsgebiet keine Altbäume, die als Lebensraum für höhlenbrütende planungsrelevante Vogelarten geeignet sein könnten, auf. Das Messtischblatt 5108 weist auf das Vorkommen von verschiedenen Bodenbrütern der offenen Feldflur hin. *Im Zuge der Planungen zum Golfplatz, der westlich in rd. 320m Luftlinie Entfernung zum Bebauungsplan S 91, Bl. 2, 1. Änd. beginnen soll, wurde das Vorkommen der Bodenbrüter Rebhuhn und Feldlerche nachgewiesen. Eine unmittelbare Verbindung mit der im Planungsgebiet befindlichen Ackerfläche ist jedoch nicht gegeben. Vielmehr unterliegt der Lebensraum „Acker" durch die A 59, die vielbefahrene Kriegsdorfer Straße (K 29) und die Uckendorfer Straße einer Vereinselung. Außerdem ist aufgrund der sehr hohen Intensität der Freizeitnutzung in der angrenzenden Parkanlage, insbesondere durch Grillen und Hundeausführen, von starken Störungen des Lebensraumes „Acker" auszugehen. Das Vorkommen der bodenbrütenden Vogelarten Rebhuhn, Feldlerche oder Kiebitz wird daher ausgeschlossen.*

Wie zuvor beschrieben weist das Planungsgebiet kein Gewässer auf, so dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von weiteren planungsrelevanten Tierarten, wie Krebsen und Libellen auszuschließen sind.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte Hecken oder Kleingehölze bewohnen, ist nicht auszuschließen. Daher ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit von Gehölzen freigeräumt worden. Die unmittelbare Umgebung, so rund um den Rotter See, in der Parkanlage Haus Rott und auf dem restlichen „Kaiserbaugelände", weist geeignete Ausweichlebensräume mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden 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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 91, Blatt 2, führt zu einer Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche. Die Planung ist durch eine Staffelung der Geschossigkeit mit den städtebaulichen Belangen vereinbar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten, soweit erkennbar, im Wesentlichen nicht auf.

Aufgrund der Schallimmissionen von dem Kfz-Verkehr der Bundesautobahn A59 sind entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen im Hochbau anzuwenden. Auch die Aufenthaltsbereiche im Freien sind durch zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit ebenso vermieden. Lärmimmissionen durch die Gemeinbedarfseinrichtung unterschreiten bei Beachtung einer entsprechenden Anordnung der möglicherweise lärmintensiven Produktionsbereiche bei der südlich der Uckendorfer Straße gelegenen Wohnbebauung die gesetzlichen Richtwerte, so dass eine Beeinträchtigung der hier lebenden Menschen ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der geplanten Ausweisung gehen unter anderem die Biotopfunktionen einer Ackerfläche verloren. Der Eingriff in die Biotopfunktion gilt mit dem Beginn der Grünlandumwandlung auf den ehemaligen Ackerflächen und dem dauerhaften Erhalt als extensive Grünlandnutzung bzw. der Entwicklung zum Hartholzauenwald als ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen gelten gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktionen, die durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen.

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

Zur langfristigen Sicherung als Gemeinbedarfsstandorts und zur verlässlichen Regelung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung ist für das beabsichtigte Bauvorhaben der Rhein-Sieg-Werkstätten eine Gemeinbedarfsfläche mit genauer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Wohnungen und Wohnräumen ist eingeschränkt (z. B. für Hausmeisterpersonal), da das mit dem Bauvorhaben verbundene gewerbliche Milieu einer allgemeinen Wohnnutzung entgegensteht.

Zur Sicherung der natürlichen Funktion des Bodens überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl nicht die so genannte Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass die Gebäude als bauliche Hauptanlagen einschließlich der versiegelten Flächen von Nebenanlagen wie z. B. Stellplätzen und Lagerflächen nicht mehr als 80 % des Grundstücks einnehmen dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben der Grundflächenzahl durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt, die für die rückwärtigen und seitlichen Hallenbaukörper auf eine ortsbildverträgliche Höhe von 10 m beschränkt ist. Damit das Verwaltungsgebäude an der Straße die rückwärtigen Hallen optisch abschirmt und mit einer gewissen Raum- und Fernwirkung in Erscheinung tritt, ist die Gebäudehöhe zwingend

zwischen 12 m und 13 m festgesetzt. Mit gleicher Maximalhöhe von 13 m ist das rückwärtige, betriebstechnisch erforderliche Hochregallager festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung der Baukörper

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um auch Gebäudestrukturen mit einer größeren Länge als 50 m zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, um den betrieblichen Anforderungen an die Gebäudeplanung ausreichend Spielraum zu geben. Zu den öffentlichen Flächen sind die Abstände in Kombination mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so bemessen worden, dass ein gestalterisch harmonischer Übergang gewährleistet ist.

Als Blickfang am Ende der Evrystraße ist ein konkaver Baukörper, der die Zentralverwaltung aufnehmen soll, durch eine straßenseitige Baulinie fixiert. Die besondere Lage rechtfertigt hier eine Sonderform, die mit dem vorgesehenen Kreisverkehrsplatz korrespondieren kann.

5.3 Garagen, und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb von Pflanzflächen zulässig. Besonderer Regelungsbedarf besteht nicht.

5.4 Nebenanlagen

Als Einfriedung sind grüne Stabgitter- und Maschendrahtzäune bis 2 m Höhe festgesetzt, damit die Zaunanlagen optisch unauffällig bleiben.

5.5 Verkehr

5.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Uckendorfer Straße erschlossen, die in der Netzhierarchie nach Verkehrsentwicklungsplan die Funktion einer Hauptsammelstraße erfüllt. Die Anschlussstelle Spich der Autobahn A 59 ist in wenigen Minuten erreichbar. In der Uckendorfer Straße östlich der Einmündung der Evrystraße wurde 2003 im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens zur Ortsumgehung der L 332n (Bericht der IGEPA Verkehrstechnik GmbH Niederzier vom Aug. 2003) eine Verkehrszählung durchgeführt. In der Analyse ist hier eine Belastung von 7.685 Fz/24 h ausgewiesen hat. Das Gutachten kommt in der Prognose 2015 mit den Netzergänzungen L 332n und K 29n zu über 13.000 Fz/24 h, was allerdings aus heutiger Sicht als zu hoch anzusehen ist. Allein 3.000 Fz/24 h wurden in dieser Untersuchung noch als Ziel- und Quellverkehr aus dem Bereich der Bebauungspläne S 91 Blatt 2, 1. und 2. Änderung angenommen. Diese Annahme ist aufgrund der nun durch den

vorliegenden Bebauungsplan für knapp die Hälfte der zur Disposition stehenden Fläche getroffene Nutzungsentscheidung erheblich zu reduzieren. Die Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Industrieparks Troisdorf der IGS Stolz GmbH vom Dez. 2006 stellt für die Uckendorfer Straße eine Analysebelastung von 9.000 Fz/24 h dar und in der Prognose 2020 mit der geplanten Netzergänzung Luxemburger Straße sogar eine Verkehrsabnahme. In der Evrystraße, die nach Verkehrsentwicklungsplan als Sammelstraße eingestuft ist, geht die IGS Stolz GmbH von einer gleichbleibenden Verkehrsstärke von 3.400 Fz/24 h aus. IGEPA hat 2003 in der Analyse 2.870 Fz/24 h hier ermittelt und in der Prognose 3.893 Fz/24 h. Da die Untersuchungen nur bedingt vergleichbar sind und die Uckendorfer Straße mehr oder weniger am Rande der Berechnungsmodelle liegen, wird für die in diesem Bebauungsplan zu treffenden Planungsentscheidungen die Analyse 2006 mit 9.000 Fz/24 h in der Uckendorfer Straße zugrunde gelegt. In der Evrystraße nähern sich die Werte beider Untersuchungen an. Hier wird die Prognosebelastung von 3.400 bis 3.900 Fz/24 h als Planungswert angenommen.

Für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der Gemeinbedarfsnutzung Behindertenwerkstatt ist an Hand der Beschäftigten und des bei der vorhandenen Einrichtung an der Mendener Straße erhobenen Warenverkehrs das Gesamtverkehrsaufkommen abgeschätzt worden. Die Zu- und Abfahrten liegen i. d. R. während der Arbeitszeit der nicht behinderten Beschäftigten von 7.00 Uhr und 17.00 Uhr. Es sind 45 Stellplätze vorgesehen, die bei voller Auslastung 90 Fahrten am Tag auslösen. Der Personenverkehr der behinderten Beschäftigten erfolgt um 7.30 Uhr mit Großbussen (ca. 12 Fahrten am Tag) und Kleinbussen (ca. 50 Fahrten am Tag). Weitere 3 Kleintransporter der Gärtnerkolonnen erzeugen noch einmal i. d. R. 6 Fahrten am Tag. Das vorhandene Straßennetz bietet ausreichend Reserven, um diese Verkehre aufzunehmen und problemlos abzuwickeln.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Prognoseunsicherheit der zukünftigen Verkehrsentwicklung werden im Bebauungsplan über den Bestand hinaus erweiterte Verkehrsflächen festgesetzt, um die Einmündung der Evrystraße in die Uckendorfer Straße in einen verkehrssicheren Kreisverkehrsplatz mit hoher Leistungsfähigkeit umzugestalten.

Der Lieferverkehr erhält eine Umfahrt mit rückwärtiger Andienungsmöglichkeit, sodass ein Rangieren und Zurückstoßen im öffentlichen Straßenraum vermieden werden kann. Dazu werden im Bebauungsplan zwei Grundstückszufahrten durch Ausschlussbereiche von Grundstückszufahrten festgesetzt, die ausreichenden Abstand zu dem geplanten Kreisverkehr halten, um die Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit am Kreisverkehr nicht zu beeinträchtigen. Eine dritte Ein- und Ausfahrt unmittelbar vor dem Verwaltungsgebäude, z. B. für Besucher, kann direkt als Knotenpunktsarm am Kreisverkehr angeschlossen werden.

5.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Die Uckendorfer Straße soll künftig beidseitig einen Gehweg und zusätzlich auf der Nordseite einen durchgehenden Radweg erhalten, der das Radwegenetz ergänzt und die gegenwärtige Führung des Radverkehrs auf einem Angebotsstreifen auf der Fahrbahn ersetzen soll.

In einem Radius von 300 m liegt in der Westfalenstraße die Haltestelle "Bremer Straße" der Stadtbuslinie 507, die wochentags in einem 30-Minuten-Takt fährt und das Einzugsgebiet mit den Stadtteilen Spich, Sieglar, Oberlar und Troisdorf verbindet. In der Kriegsdorferstraße liegt in einem Radius von 600m die Haltestelle "Haus Rott" der Buslinie 508, die auf der durch Troisdorf führenden Strecke zwischen Köln-Wahn und St. Augustin wochentags ebenfalls im 30-Minuten-Takt verkehrt.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme der Grasy + Zanolli engineering GbR vom 10.09.07 (**Anlage 5**) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Gebäude "besonders lauter Räume" nach Definition der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), um sicherzustellen, dass lärmintensive Produktionsbereiche sowohl bei Errichtung der Werkstatt als auch später den erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung halten. Als flankierende Festsetzung wird die Lage von Öffnungen geregelt.

Die Schallimmissionen auf das Plangebiet sind gemäß der schalltechnischen Stellungnahme dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Da die Autobahn A 59 und die Uckendorfer Straße als Erschließungsstraße die maßgeblichen Lärmquellen sind, kommen außer Abschirmmaßnahmen für kleinräumigen Bereiche wie Pausen- und Aufenthaltsplätze im Freien nur passive Schallschutzmaßnahme in Betracht. Die erforderlichen Festsetzungen umfassen Mindestschalldämm-Maße und schallgedämmte Lüftungen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch Gutachten des Baugrundlabor Batke vom 31.10.2001 nachgewiesen worden (**Anlage 3** dieser Begründung). Aufgrund der Auflagen zum Trinkwasserschutz in der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Köln-Zündorf, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.94.2006, ist nur eine Versickerung über die belebt Bodenzone möglich. Dies erfordert wegen der anstehenden Hochflutlehmschicht von 040 m bis 2,10 m Mächtigkeit entweder größer dimensionierte Anlagen oder einen Bodenaustausch.

5.8 Öffentliche Grünflächen

Im Übergangsbereich zur vorhandenen Grünanlage Haus Rott verbleiben landwirtschaftlich nicht mehr nutzbare Restackerflächen, die in die bestehende Grünanlage einbezogen werden sollen. Die Flächen sind deshalb als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

5.9 Private Grünfläche

Nordwestlich der Gemeinbedarfsfläche ist ein Graben zur Versickerung des im Bereich der Gemeinbedarfsfläche teilweise anfallenden Niederschlagswassers geplant. Da die Fläche ausschließlich der Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche dient, ist sie als private Grünfläche festgesetzt.

5.10 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als solche im Plan festgesetzt, um eine verbindliche Rechtswirkung zu entfalten. Um den vorausgesetzten ökologischen Wert der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Pflanzenverwendung an eine Auswahlliste standortgerechter heimischer Gehölze gebunden (s. **Anlage 1.5**).

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 sind 20 % der Gemeinbedarfsfläche als Grünflächen anzulegen. Für bestimmte, an den Grundstücksgrenzen gelegene Stellen sind zur Wahrung der angestrebten Ziele hinsichtlich der ökologischen Qualität und des Landschaftsbildes Festsetzungen bezüglich der Lage und Qualität dieser privaten Grünfestsetzungen einzuhalten.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bereiche:
- 3 m breiter Streifen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze (PG1 - 1.050 m²)
- 2 m breiter Streifen entlang der Uckendorfer Straße (PG2 - 330 m²)

Für die Flächen PG1 werden folgende Festsetzungen gem. BauGB getroffen:
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächenaufteilung : 100% Gehölzflächen (Artenliste s. **Anlage 1.5**)

Für die Flächen PG2 werden folgende Festsetzungen gem. BauGB getroffen :
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächenaufteilung : 100% Ziersträucher oder Schnitthecken
(Artenliste s. **Anlage 1.5**)

Planungsziele sind die Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung, die Abschirmung der Werkhallen zur Landschaft hin und die Anreicherung des Straßenbildes (PG2).

Maßnahmen sind die Anpflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung von Sträuchern gemäß der Artenlisten (s. **Anlage 1.5**). Auf die Festsetzung einer Fassaden- und Dachflächenbegrünung als geeignete Maßnahme wird wegen der problematischen Vollzugstauglichkeit verzichtet.

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der von dem Baupro-

jekt der Rhein-Sieg-Werkstätten nicht in Anspruch genommenen restlichen Ackerfläche von rd. 1,1 ha im Übergangsbereich zur Parkanlage vorgesehen. Hier ist eine Ausweitung der Parkfläche mit Gehölzgruppen und Rasenflächen vorgesehen und eine ergänzende randliche Bepflanzung der privaten Grünfläche und des Gemeinbedarfsgrundstücks von der Parkseite. Im Bereich des kleinen Wäldchens soll eine Abrundung mit waldähnlichen Gehölzen erfolgen. Um gestalterischen Spielraum für die Ausführung zu belassen, wird nur die abstrakte Flächenaufteilung textlich festgesetzt, die der Bewertung in ökologischen Werteinheiten zugrunde gelegt wurde.

Flächenaufteilung :	mind.	30 %	waldähnliche Gehölze
	mind.	17 %	Strauchhecke
	max.	53 %	Rasen
	mind.	16	Bäume (STU > 20 cm)

Planungsziele sind die Sicherung von Flächen mit Ausgleichsfunktion innerhalb des Bebauungsplangebietes, die Sicherung und Anlage von großflächigen Strukturen, die geeignet sind, die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu kompensieren sowie die Schaffung eines Überganges zwischen der Freizeitanlage Haus Rott und der Gemeinbedarfsfläche. Es ist eine mind. 3-jährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Mit den Maßnahmen im Plangebiet ist der durch das Vorhaben verursachte Eingriff nicht ausgleichbar. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird deshalb extern in der Siegaue auf den im Umweltbericht genannten Teilflächen des städtischen Ökokontos von zusammen rd. 0,9 ha durch Extensivierungsmaßnahmen und die Anlage eines Hartholzauenwaldes ausgeglichen und damit voll kompensiert.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Das Gelände im Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Troisdorf. Das Pachtverhältnis für die landwirtschaftliche Nutzung wird fristgerecht gekündigt. Der betroffene Landwirt ist dadurch in seiner Existenz nicht gefährdet.

7. Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Troisdorf folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Straßenbaukosten einschließlich Straßenentwässerung	650.000,- €
öffentliche Grünfläche	80.000,- €
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	35.000,- €
Überschlägig ermittelte Gesamtkosten	**765.000,- €**

Die vorgenannten Kosten sind aus dem Haushalt der Stadt zu decken. Soweit diese beitragsfähig werden diese aus Erschließungskostenbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen finanziert, die mit der Veräußerung des Grundstücks abgelöst werden.

Aus dem Verkauf des Grundstücks erzielt die Stadt Einnahmen, die dem städtischen Hauhalt zugeführt werden.

8. Anlagen

- Biotoptypenkarte Büro für Landschaftsplanung - Landschaft!, Aachen, Sept. 2007 **(Anlage 1.1**)
- Funktionskarte Büro für Landschaftsplanung - Landschaft!, Aachen, Feb.. 2008 **(Anlage 1.2**)
- Gestaltungsvorschlag Büro für Landschaftsplanung - Landschaft!, Aachen, Feb. 2008 **(Anlage 1.3**)
- Lage der Kompensationsflächen Büro für Landschaftsplanung - Landschaft!, Aachen, Sept. 2007 **(Anlage 1.4**)
- Liste der zu verwendenden Pflanzenarten Büro für Landschaftsplanung - Landschaft!, Aachen, Sept. 2007 **(Anlage 1.5**)
- Orientierende Untersuchung Altablagerung 5108/49, März 2007, Mayat Consulting, Bonn **(Anlage 2**)
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser- Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, 31.10.2001 **(Anlage 3)**
- Schlussbericht zur archäologischen Prospektion im Bereich Bebauungsplan S 91 (Kaiserbau) in Troisdorf, Büro für Prospektion, Dez. 2000, Emmerich sowie Ergänzung vom März 2001 **(Anlage 4)**
- Schalltechnische Stellungnahme, Grasy + Zanolli engineering, Köln, 10.09.2007 **(Anlage 5)**

Troisdorf, den 07.05.2008

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 07.05.2008

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)