STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße östlich angrenzend an die Rhein-Sieg-Werkstätten

- Erweiterung Behindertenwerkstatt -

Satzungsbeschluss 23.09.2014

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße östlich angrenzend an die Rhein-Sieg-Werkstätten (Erweiterung Behindertenwerkstatt)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst ein 4,8 ha großes Gelände westlich der Autobahn A 59 auf der Nordseite der Uckendorfer Straße. Es ist identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das sogenannte „Kaiserbaugelände“, einer 20-geschossigen Bauruine eines niemals fertiggestellten Hotelprojektes des Kölner Bauunternehmens Kaiser. Nach dem Baustopp 1974 sollte nach 20 Jahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2a der Rohbau fertiggestellt und einer Nutzung zugeführt werden. Das Projekt scheiterte jedoch an den unzureichenden Finanzierungsmöglichkeiten des neuen Investors, sodass das Gebäude nach einer zwischenzeitlichen künstlerischen Nutzung durch den Kölner Aktionskünstler HA Schult 2001 durch Sprengung beseitigt wurde.

Das Grundstück blieb seitdem weitgehend ungenutzt, teilweise wurde es als Baustoffflager genutzt. In dieser Zeit haben sich auf dem Grundstück weitere Vegetationsbestände entwickelt, die im Winter 2013 im vorderen Bereich nach vorheriger Begutachtung in Bezug auf den Arten- und Baumschutz beseitigt worden sind. Die vorhandene Vegetation dort beschränkt sich somit auf verbliebene Krautschichten. Rückwärtig dieser rund 1,1 ha großen Fläche befinden sich noch bisher unberührt gebliebene Gehölzbestände um eine im Gelände vertiefte Grasflur auf dem ehemaligen Kellerniveau des „Kaiserbaus“. Dieser Bereich nimmt knapp 0,5 ha ein.

Auf der Südseite der Uckendorfer Straße, die die Begrenzung des Plangebietes nach Süden darstellt, schließt sich das Wohngebiet Rotter See an. Auf der Westseite grenzt das Gelände an die 2010 neu errichtete Behindertenwerkstatt der Lebenshilfe gGmbH Rhein-Sieg-Kreis. Nordwestlich des Plangebietes schließen sich die Grünflächen der Freizeitanlage Haus Rott an. Nordöstlich quert eine 380-kv-Hochspannungsfreileitung der RWE das Plangebiet unmittelbar parallel an der Autobahn. Zwischen dieser Leitung und der Randbegrünung an der Autobahn verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen, sodass die Fläche von Gehölzbewuchs zur Leitungssicherung freigehalten wird. In rd. 80 m Abstand verläuft eine 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn. Die Fläche dazwischen weist höhere Gehölzbestände auf.

Das Plangebiet umfasst rechtskräftig für die Autobahnanschlussstelle A 59/K29 (Ausfahrt Spich) planfestgestellte ökologische Ausgleichsflächen und Ausgleichsflächen, die dem Bebauungsplan S 91, Blatt 2a selbst dienen. Unmittelbar an der Ostseite des ehemaligen Kaiserbaugrundstücks verläuft ein Fußweg, der am Ende des Grundstücks auf die Fläche unter der Bahnstromleitung schwenkt, deren Aufwuchs kurz gehalten wird.

Die Uckendorfer Straße erfüllt im Verkehrsnetz der Stadt Troisdorf die Funktion einer Hauptsammelstraße und ist gemäß Verkehrsmodell zum Verkehrsentwicklungsplan (Stand 2012) werktags mit 7.500 Fz/24h belastet. Auf der Fahrbahn sind Radfahrstreifen abmarkiert. Auf der Nordseite der Uckendorfer Straße besteht zwischen den Kreisverkehren an der Kriegsdorfer Straße und der Evrystraße ein 3 m breiter kombinierter Rad- /Gehweg, der am Plangebiet endet.

An das Plangebiet grenzen südlich die Bebauungspläne S 91, Blatt 9, rechtskräftig seit dem 28.03.1981, und S 91, Blatt 13a, rechtskräftig seit dem 09.07.1996, an. Die Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete fest. Westlich schließt sich der seit dem 13.05.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung an, der eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festsetzt (Zweckbestimmung Werkstatt für behinderte Menschen).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll zugleich auch die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes erfolgen, die z. T. auch vom Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung überplant worden ist. Damit dieser Plan durch die Überdeckung mit dieser Planänderung nicht außer Kraft tritt, ist eine Aufhebung der Überschneidungsfläche erforderlich. Außerdem soll eine darüber hinausgehende Restfläche, die für die Neuplanung keine Bedeutung mehr hat, aufgehoben werden. Die Umgrenzung der Aufhebungsflächen ist in der Planzeichnung gesondert festgesetzt.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Nordwestlich angrenzend ist eine Waldfläche als regionaler Grünzug dargestellt überlagert mit einem Bereich zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt, die mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes am 18.03.2008 wirksam wurde. Ziel der Änderung war eine hochwertige dienstleistungsorientierte gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Aufgrund der damaligen Planungsunsicherheit wurde letztlich eine gemischte Baufläche dargestellt, die möglichst viele Entwicklungsmöglichkeiten bieten sollte.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet gilt bisher der seit dem 22.03.1994 rechtskräftige Bebauungsplan S 91, Blatt 2a. Dieser Plan wurde zur Nutzung der „Kaiserbau-Ruine“ nach einem

Investorenwettbewerb aufgestellt und ersetzte den Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Grundlagen für das nicht fertiggestellte 1200-Bettenhotel geschaffen hatte. Als Art der Nutzung ist in dem Plan weiterhin ein Sondergebiet festgesetzt, allerdings nicht nur mit der Zweckbestimmung „Hotel“, sondern auch mit ergänzenden anderen Nutzungen (Büros und Wohnappartements, Service-, Kultur-, Sporteinrichtungen, Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke). Entsprechend dieser Nutzungsmischung setzt der Bebauungsplan als Zweckbestimmung „Hotel, Dienstleistung, Freizeit“ fest. Alle übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich auch an diesem nicht verwirklichten Projekt.

Die mit dieser Planänderung verfolgte Änderung der Nutzung stimmt mit der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nicht überein. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst, da es sich bei der Planänderung um eine Änderung der Innenentwicklung nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) handelt (s. Nr. Nr. 4.1).

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Die Lebenshilfe gGmbH möchte ihre vorhandene Einrichtung der Rhein-Sieg-Werkstätten in der Uckendorfer Straße erweitern. Es handelt sich dabei um eine rd. 50%ige Erweiterung der Betriebsfläche der bisherigen Werkstatt. Die Einrichtung ist derzeit mit 425 Arbeits-/Betreuungsplätzen bereits überbelegt. Mit dem geplanten Erweiterungsbau sollen ca. 50 weitere Betreuungsplätze geschaffen werden. Außerdem ist vorgesehen, die angemieteten Hallen im Gewerbegebiet Troisdorf-Bergheim aufzugeben und die dortigen ca. 100 Arbeitsplätze für Behinderte mit an die Uckendorfer Straße zu verlagern. Dadurch entfallen zusätzliche Verkehre zur Versorgung des externen Standortes Bergheim mit qualitativen und wirtschaftlichen Vorteilen. Zusammen mit einem Personal von ca. 130 Personen sollen zukünftig insgesamt ca. 700 Beschäftigte in den Werkstätten an der Uckendorfer Straße arbeiten.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die grundsätzliche Eignung des Standortes an der Uckendorferstraße für eine Behindertenwerkstatt war bereits bei der Ansiedlung des 1. Bauabschnitts nachvollziehbar dargelegt worden. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit, der Anschluss an ein Wohngebiet und vorhandene Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zeichnen die Lage besonders aus. Hinzu kommt das grüne Umfeld der Freizeitanlage Haus Rott. Diese Merkmale unterscheiden den Standort deutlich von Standorten in Gewerbegebieten und stellen eine hohe Qualität für die Nutzer der Einrichtung dar. Aus diesen Gründen soll der Behindertenwerkstatt zur Erfüllung der sozialen Aufgaben der Lebenshilfe am Standort Uckendorfer Straße Raum zur weiteren baulichen Entwicklung gegeben werden.

Ziel der Planung ist es insbesondere auch, wie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt der Behindertenwerkstatt, die Auswirkungen des Werkstattbetriebes auf das angrenzende Wohngebiet zu ermitteln, um eine Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung de Behindertenwerkstatt zu schaffen, sollen folgende Änderungen im Plan erfolgen:

- Ausweisung von 1,3 ha Fläche für Gemeinbedarf – Werkstatt für behinderte Menschen – anstelle von Sondergebiet

- Neue Festlegung der Straßenbegrenzungslinie auf der Nordseite der Uckendorfer Straße zur optionalen Fortsetzung des Rad-/Gehweges

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Uckendorfer Straße unter Berücksichtigung der Fortsetzung des Grünstreifens vor der vorhandenen Einrichtung

- Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von bis zu 60 m auf ca. 10 m

- Weitgehende Ausweisung der bisher festgesetzten 10.400 qm Stellplatzfläche für 400 notwendige Stellplätze als öffentliche Grünfläche

- Ausweisung von Versickerungsflächen

- Teilaufhebung der im Wesentlichen bereits vom Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung überplanten Restteilfläche des ehemaligen Kaiserbau-Grundstücks

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Die festgesetzte überbaubare Fläche von rd. 10.500 qm unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt. Eingriffe durch den Bebauungsplan gelten gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als ausgeglichen.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Von dem Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn A 59 und von der Uckendorfer Straße wirken auf das Plangebiet entsprechend den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen Schallimmssionen ein, die bei Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Hochbau zu keinen Konflikten mit schutzbedürftigen Nutzungen in der Behindertenwerkstatt führen. Die Aufenthaltsbereiche im Freien müssen im Schallschatten von Gebäuden angelegt werden oder durch zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen von der A 59 abgeschirmt werden. Einzelheiten sind der fachgutachterlichen schalltechnischen Stellungnahme der Grasy + Zanolli engineering GbR zu entnehmen, die als **Anlage 1** der Begründung beigefügt ist.

Die Lärmimmissionen durch die Gemeinbedarfseinrichtung auf das benachbarte Wohngebiet halten bei Beachtung einer entsprechenden Anordnung oder dem Ausschluss lärmintensiver Produktionsbereiche die gesetzlichen Richtwerte bei der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Uckendorfer Straße ein. Maßgebliche Lärmquelle ist der Zu- und Abgangsverkehr, da die Arbeitsplätze selbst wegen der besonderen Fürsorge für die beschäftigten Behinderten keine „besonders laute Räume“ i. S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufweisen. Einzelheiten zu der akustischen Beurteilung der Behindertenwerkstatt sind der fachgutachterlichen schalltechnischen Stellungnahme weiter ausgeführt.

Hinsichtlich der Eingriffsregung nach dem BNatSchG gilt diese Planänderung als ausgeglichen, da sie eine Innentwicklungsmaßnahme darstellt. Für den Bebauungsplan S 91, Blatt 2a wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung durchgeführt, die nachrichtlich als **Anlage 2** der Begründung beigefügt ist. Die Bewertung endet mit einem Defizit im Plangebiet, das im Stadtteil Friedrich-Wilhelm-Hütte zwischen der Bundesautobahn A 59 und der Fritz-Erler-Straße durch eine Gehölzpflanzung im erforderlichen Umfang ausgeglichen worden ist. Diese Maßnahme gleicht den zusätzlichen Eingriff durch das seinerzeit geplante „Bürotel“ aus, der nunmehr nur in reduziertem Umfang stattfindet. Insbesondere die weitgehende Nichtinanspruchnahme des Parkplatzes für 400 Pkw-Stellplätze stellt eine erhebliche Verringerung des Eingriffs dar. Die Ermittlung der Überkompensation findet unabhängig von der Planänderung im Rahmen der Pflegearbeiten am Ausgleichsflächenkataster statt. Soweit eine teilweise Neuzuordnung der externen Ausgleichsfläche erfolgen soll, wird dies vorher mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 1a wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stadt Troisdorf, März 2013) durchgeführt, die als **Anlage 3** der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderungen keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Zündorf. Im Bebauungspan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises finden sich für das Plangebiet keine Eintragungen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im 2. Weltkrieg bestehen. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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 Bauvor-

haben der Rhein-Sieg-Werkstätten eine Gemeinbedarfsfläche mit genauer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Wohnungen und Wohnräumen ist eingeschränkt (z. B. für Hausmeisterpersonal), da die mit dem Bauvorhaben verfolgte Zweckbestimmung einer sonstigen 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 rd. 10 m über Gelände beschränkt ist. Die Höhe nimmt die festgesetzte Höhe aus dem angrenzenden Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung auf, der für den 1. Bauabschnitt der Behindertenwerkstatt aufgestellt worden ist.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

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. Entlang der Uckendorfer Straße ist die Bauflucht in Fortsetzung der vorhandenen Werkstattgebäude festgesetzt.

5.3 Verkehr

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.

Um auf der Nordseite der Uckendorfer Straße vom Kreisverkehr Spicher Straße bis zum Kreisverkehr Kriegsdorfer Straße einen durchgehenden Radweg als Veloroute zu sichern, ist die Straßenbegrenzungslinie vor der Gemeinbedarfsfläche um rd. 2 m nördlich verschoben worden. Sie schließt damit an dem Ausbauprofil im Bereich des Kreisverkehrs Evrystraße an. Soweit im Bereich Bremer Straße später noch eine Querungshilfe durch einen Fahrbahnteiler erfolgen soll, reicht die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte Verkehrsflächenverbreiterung um 8,25 m gegenüber der heut vorhandenen Ausbaubreite aus, um neben dem 3 m breiten Radweg zuzüglich Schutzstreifen die Fahrbahn soweit zu verziehen, dass in Fahnbahnmitte noch ein bis zu 2,50 m breiter Fahrbahnteiler angeordnet werden kann.

Im weiteren Verlauf ist die Straßenbegrenzungslinie wie im bestehenden Plan auf das vorhandene Straßenprofil verzogen, da der nahe an der Straße stehenden Mast 42 der 380-kv-Hochspannungsfreileitung hier ein Zwangspunkt ist, der berücksichtigt werden muss. Der Radweg müsste entweder in verminderter Breite straßenbeglei-

tend vor dem Masten entlang geführt werden oder in größerem Bogen hinten um den Mast führen. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. Der Eingriff in die Ausgleichsfläche durch diese Radwegeführung ist nach erster Vorprüfung als gering anzusehen, sodass die Option für diesen kleinräumigen Eingriff auf den städtischen Flächen auch unter Beibehaltung der ausgewiesenen Maßnahmenfläche offengehalten wird.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

5.4.1 Öffentliche Grünflächen

Im Übergangsbereich zur vorhandenen Grünanlage Haus Rott sollen die Restflächen nördlich der Gemeinbedarfsfläche, aber auch die Fläche unter der Bahnstromleitung, im bewussten Kontrast zu der intensiv gepflegten Grünanlage als naturnahe Grünfläche erhalten werden. Die Flächen sind deshalb mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Schaffung bzw. Erhaltung von naturnahen Fußpfaden steht dieser Festsetzung nicht entgegen.

5.4.2 Private Grünflächen

Die Versickerungsfläche für das auf der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswassers ist als private Grünfläche festgesetzt.

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist entlang der A 59 eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser im Eigentum der Stadt Troisdorf befindlichen Fläche ist in Fortsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Autobahnanschluss A 59/K29 eine ergänzende Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2a festgesetzt. Die Fläche wird weiterhin als Ausgleichsfläche gesichert, um den ursprünglich mit Planaufstellung erwarteten und nun durch die Planänderung neu vorbereiteten Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) ausgzugleichen.

Auch die Flächen unter der Bahnstromleitung sollen künftig auf Dauer als öffentlich zugängliche Grünfläche erhalten werden. Der bestehende Pfad der ausgeübten Erholungsnutzung, der bisher teilweise über die künftige Gemeinbedarfsfläche verläuft, soll dadurch als Wegebeziehung erhalten bleiben.

5.4.3 Flächen mit Pflanzbindungen

Die an der Uckendorfer Straße ausgewiesene Pflanzfläche für Bäume und Sträucher ist an den bereits vorhandenen Grünstreifen im dem angrenzenden Plangebiet des 1. Bauabschnitts angepasst worden. Die Gebäude werden damit auch straßenseitig in den umgebenden Grünzug eingebettet.

5.4 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 die vorhandene genehmigte Versickerungsanlage des 1. Bauabschnitts nachgewiesen, die um ca. 50 m verlängert werden soll. 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.

Für die Schmutzwasserentwässerung teilt der Abwasserbetrieb Troisdorf mit, dass für den ergänzenden Neubaubereich der Behindertenwerkstatt ein Anschluss an das Kanalnetz möglich ist; die Abflussmenge ist allerdings auf 70 l/s begrenzt. Der maximale Wasserstand des Prognosezustands im Anschlussschacht Nr. 78314026 beträgt 54,71 m ü. NN.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung der Bebauungsplanänderung sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Das Gelände im Plangebiet befindet sich noch vollständig im Eigentum der Stadt Troisdorf.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Verfahrenskosten keine Kosten. Durch den Verkauf der Gemeinbedarfsfläche werden dem städtischen Haushalt Einnahmen zugeführt.

8 Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme, Grasy + zanolli engineering vom 13.03.2013 **(Anlage 1)**
- Eingriffs-/Ausgleichsberechnung Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, Januar 1993 **(Anlage 2)**
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 1. Änderung, 14.03.2013 **(Anlage 3)**
- Hinweisliche Forderungen des Landesbetriebs Straßenbau für die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen im Bereich von Bundesautobahnen **(Anlage 4)**

Troisdorf, ...

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 2
2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 3
3.1 Anlass der Planung (Planänderung) 3
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 4
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 6
5.3 Verkehr 6
5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen) 7
5.4.1 Öffentliche Grünflächen 7
5.4.2 Private Grünflächen 7
5.4.3 Flächen mit Pflanzbindungen 7
5.4 Ver- und Entsorgung 7
6 Verwirklichungsmaßnahmen 8
7 Kosten und Finanzierung 8
8 Anlagen 8