STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 2. Änderung

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

Wohnbebauung auf bisherigen Erweiterungsflächen der Behindertenwerkstatt

Satzungsbeschluss 04.07.2017

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m.§ 3 Abs. 2 u. § 13a BauGB

Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 2. Änderung

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

(Wohnbebauung auf bisheriger Erweiterungsfläche der Behindertenwerkstatt)

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst ein 4,8 ha großes Gelände westlich der Autobahn A 59 auf der Nordseite der Uckendorfer Straße und östlich angrenzend an die Rhein-Sieg-Werkstätten. Es ist identisch mit dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das sogenannte „Kaiserbaugelände“, einer 20-geschossigen Bauruine eines niemals fertig gestellten Hotelprojektes des Kölner Bauunternehmens Kaiser. 20 Jahre nach dem Baustopp 1974 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fertigstellung des Rohbau und eine neue Nutzung geschaffen werden. Das Projekt scheiterte jedoch an den unzureichenden Finanzierungsmöglichkeiten des neuen Investors, sodass das Gebäude nach einer zwischenzeitlichen künstlerischen Nutzung durch den Kölner Aktionskünstler HASchult 2001 durch Sprengung beseitigt wurde.

Das Grundstück blieb seitdem weitgehend ungenutzt, teilweise wurde es als Zwischenlager für Erdaushub o.ä. genutzt. In dieser Zeit haben sich auf dem Grundstück weitere Vegetationsbestände entwickelt, die zwischenzeitlich im vorderen Bereich nach vorheriger Begutachtung in Bezug auf den Arten- und Baumschutz beseitigt worden sind. Der Aufwuchs, u. a. aus Sträuchern, ist jedoch wieder nachgewachsen. 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-kVLeitung 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 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte zugleich auch die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes, die z. T. auch vom Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung überplant worden war. Damit dieser Plan durch die Überdeckung mit der 1. Planänderung nicht außer Kraft tritt, war eine Aufhebung der Überschneidungsfläche erforderlich. Außerdem wurde eine darüber hinaus gehende Restfläche aufgehoben.

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.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die am 24.12.2016 wirksam wurde, ist der Bereich unverändert als gemischte Baufläche – M dargestellt worden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Anpas-

sung im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 erforderlich.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Es besteht der seit dem 22.11.2014 rechtskräftige Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 1. Änderung, der für den Planbereich eine Erweiterung der Lebenshilfe vorsieht. Nachdem dieses Projekt nicht mehr umgesetzt werden kann, soll die planungsrechtlich ausgewiesene Baufläche im Rahmen der 2. Änderung einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden.

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 kann die ursprünglich geplante Erweiterung ihrer vorhandenen Einrichtung Rhein-Sieg-Werkstätten in der Uckendorfer Straße nicht realisieren.

Andere Nutzungsalternativen, wie ein gemischtes Quartier inklusiv, haben sich ebenfalls als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Lebenshilfe hat daher der Stadt Troisdorf angeboten, das Grundstück zurückzunehmen oder selber in Abstimmung mit der Stadt an einen Dritten zu veräußern.

Eine allgemeine gewerbliche Nutzung kommt aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und den Auswirkungen durch Lieferverkehre etc. nicht in Betracht. Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs plant die Stadt Troisdorf auf dem ehem. Grundstück der Lebenshilfe eine Wohnbebauung mit ca. 110 Wohnungen.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein geschlossener Gebäuderiegel mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant. Das Staffelgeschoss kann rechnerisch ein Vollgeschoss sein – optisch soll der Gebäudekomplex sich jedoch dreigeschossig darstellen. Der Gebäuderiegel soll so einen baulichen Schallschutz gegen den Lärm der in ca. 148 m verlaufenden Autobahn A59 ausbilden. Zur Uckendorfer Straße sieht das Konzept zwei Baukörper senkrecht zur Straße vor. Hierdurch ergeben sich von der Uckendorfer Straße aus Blickachsen in die später begrünte Gartenanlage des Grundstückes. Die Baukörper sind als Geschosswohnungsbau, alternativ als Reihenhäuser geplant. Um das Bauvolumen z reduzieren, sind die Häuser optisch als 2-geschossige Gebäude in ihrer Höhe begrenzt, mit darüber liegendem Staffelgeschoss.

Alle Baukörper sind in sich gegliedert und von zeitgemäßer, moderner Architektur. Über die Abstufung der Gebäudehöhe wird Bezug auf die bestehende Bebauung

südlich der Uckendorfer Straße und die Bauten der Rhein-Sieg-Werkstätten genommen. Das geplante Bauvorhaben fügt sich so in das städtebauliche Umfeld ein.
Geplant sind ca. 95 bis 110 Wohneinheiten in Form von hochwertigen, barrierefreien Mietwohnungen, zum Teil öffentlich gefördert. Ein Teilbereich der Gebäude ist behindertengerecht für die Nutzung und auf Betreiben der Rhein-Sieg-Werkstätten angedacht. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, mit einer Wohnfläche von je 55 – 110m², sind für Familien mit Kindern bis hin zu Senioren geeignet. Optional bzw. alternativ-sind im Baufeld A auch Reihenhäuser möglich.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorgaben der EnEV 2016 errichtet. Um dem erneuerbaren Energiegesetz (EEG) zu entsprechen, werden die Häuser bivalent beheizt, so soll u.a. Solar- oder Geothermie zum Einsatz kommen. Hierdurch ist es möglich, die Umwelt zu schonen und für die zukünftigen Bewohner die Betriebskosten zu minimieren.

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. Zusätzliche Eingriffe erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die bisher zulässigen Eingriffe sind jedoch auszugleichen.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Von dem Kfz-Verkehr auf der Bundesautobahn A 59 und von der Uckendorfer Straße wirken auf das Plangebiet, entsprechend des im Bebauungsplan in einem Teilbereich festgesetzten Lärmpegelbereiches, Schallimmissionen ein. Diesbezüglich wird im Bebauungsplan entsprechend der Lärmpegelbereich III und IV festgesetzt. Bei Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Hochbau kommt es zu keinen Konflikten mit schutzbedürftigen Räumen bei der geplanten Wohnnutzung. 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 Graner + Partner Ingenieure zu entnehmen, die als **Anlage 1** der Begründung beigefügt ist.

Die Lärmimmissionen durch die Gemeinbedarfseinrichtung auf das benachbarte Wohngebiet halten bereits heute bei Beachtung einer entsprechenden Anordnung oder dem Ausschluss lärmintensiver Produktionsbereiche die gesetzlichen Richtwerte bei der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Uckendorfer Straße ein.

Somit kann hiervon auch bei der geplanten Wohnbebauung ausgegangen werden. Diesbezüglich erfolgte zur Entwurfsfassung noch eine gesonderte Untersuchung des Schallgutachters. Hier ist u. a. eine Geräuschimmissionsprognose in Bezug auf Gewerbe- und betriebsbezogener KFZ-Immission der Behindertenwerkstatt auf die geplante Wohnbebauung untersucht worden. Die Berechnungen und Ergebnisse sind als **Anlage 4** der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Maßgebliche Lärm-

quelle 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. Für die im Plangebiet neu vorgesehenen Mitarbeiterparkplätze der Rhein-Sieg-Werkstätten ist die schalltechnische Vereinbarkeit mit der Wohnbebauung durch die ergänzende schalltechnische Stellungnahme geprüft worden, beigefügt als **Anlage 4a**.

Das geplante Wohngebiet grenzt an zwei Hochspannungsleitungen an. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen und die im Entwurf des Landesentwicklungsplanes vorgesehenen Vorsorgeabstände wurden mögliche Auswirkungen auf eine allgemeine Wohnnutzung geprüft. Das als **Anlage 2** beigefügte Gutachten „Untersuchungen zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldimmissionen durch benachbarte Hochspannungsleitungen im Bereich eines für den Bau von Wohnungen vorgesehenen Grundstücks an der Uckendorfer Straße in 53844 Troisdorf-Rotter See“ (Dr. K. Trost, Wissenschaftsladen Bonn e.V.) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„ … Auf dem gesamten Plangebiet unterschreiten die Immissionen durch magnetische Wechselfelder den in der Schweiz gültigen gesetzlichen Grenzwert für Orte mit empfindlicher Nutzung (1.000 nT), wozu auch Wohnungen gehören. Die Immissionen unterschreiten auch den für Neubauten von Hochspannungsleitungen an Wohnsiedlungen gültigen niederländischen Richtwert (400 nT).

Um alle Erkrankungsrisiken zu vermeiden, für die es bei Langzeitexposition mit magnetischen Wechselfeldern unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV wissenschaftliche Hinweise gibt, empfiehlt sich für Wohnungen ein Vorsorgeimmissionswert von durchschnittlich 200 nT. Wenn kleinere Kinder betroffen sind, sollten vorsorglich Immissionen unterhalb durchschnittlich 100 nT angestrebt werden. Die Einhaltung der Vorsorgeimmissionswerte ist nachts wichtiger als tagsüber. Bei der Langzeitmessung über 34 Stunden wurden nachts magnetische Feldimmissionen gemessen, die weit unter dem Vorsorgerichtwert für kleine Kinder liegen.

Die im Entwurf des neuen LEP NRW vom 22.09.2015 für neue Wohnbebauungen vorgesehenen Abstände zu Höchstspannungstrassen ab 220 kV beträgt 400 m bzw. in Außenbereichen 200 m. Diese großen Abstände sind im dicht besiedelten NRW kaum praktikabel und sie orientieren sich nicht an wissenschaftlich begründbaren Vorsorgerichtwerten für elektromagnetische Feldimmissionen durch Hochspannungsleitungen. Sie dienen in erster Linie den Bedürfnissen der Leitungsbetreiber nach Konfliktminimierung beim Ausbau vorhandener Hochspannungstrassen. Im Entwurf des LEP wird ausdrücklich darauf hingewiesen (LEP 8.2-4), dass die in der 26. BImSchV definierten Grenzwerte dem Gesundheitsschutz hinreichend Rechnung tragen. Diese Grenzwerte werden selbst in der Trassenmitte einer unter Höchstlast laufenden 380 kV-Höchstspannungsleitung noch erheblich unterschritten.“

Die durchgeführten Messungen zeigen auf, dass an allen Messpunkten im Bereich der geplanten Wohnbebauung die Summen der magnetischen Induktion unter dem für Kinder empfohlenen Richtwert von 100nT liegen. Die Empfehlungen des Gutachters zur Ausführung der Hausanschlüsse werden aufgenommen.

Ergänzend ist ein vertiefendes EMVV-Gutachten in Erstellung. Hier wird u. a. die mögliche Vollauslastung und Aufrüstung der Hochspannungsfreileitung in Bezug auf

die geplante Wohnbebauung betrachtet. Die Berechnungen und Ergebnisse sind als **Anlage 5** der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gilt diese Planänderung als ausgeglichen, da sie eine Innentwicklungsmaßnahme darstellt. Für den Bebauungsplan S 91, Blatt 2a wurde im damaligen Verfahren eine Eingriffs- / Ausgleichsbewertung durchgeführt, die auch für die Wohnnutzung Bestand hat und übernommen wird.

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 2a wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stadt Troisdorf, März 2013) durchgeführt. Im Zuge des Verfahrens der 2. Änderung ist eine erneute artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt und der Ist-Zustand festgehalten, 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 Bebauungsplan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

Weiterhin ist im Plangebiet eine Grundwassermessstelle vorhanden. Diese liegt aber in der Grünfläche, außerhalb des Baubereiches. – Die Unversehrtheit dieser Messstelle ist zu beachten. Die Lage der Grundwassermessstelle wurde im B-Plan nachrichtlich dargestellt.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises finden sich für das Plangebiet keine Eintragungen. Evtl. belasteter angefüllter Bodenaushub ist nach den entsprechenden Bestimmungen zu entsorgen. 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 wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Plangebiet ist nur in geringem Umfang mit Bodendenkmälern zu rechnen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht beim Antreffen von Bodendenkmalen bei Bauarbeiten aufgenommen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet schließt mit einer Arrondierungsfläche an die vorhanden Gemeinbedarfsfläche der Behindertenwerkstatt an und bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet §4 Bau NVO) ansonsten einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante Bau- und Nutzungsstruktur werden die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet und der Zufahrtstraße herausgehalten werden.

Die geplante Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das städtische Umfeld. Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt, um das Bauvolumen zu begrenzen.

Um den innenliegenden Bereich von Stellplätzen freizuhalten und die Anlage von Stellplätzen in Tiefgaragen zu stützen, kann die GRZ ausnahmsweise durch die baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen – bis max. 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4, Satz 2 Bau NVO). Mit dieser Regelung sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, den ruhenden Verkehr bei Ausschöpfung der Grundstücksgröße unter Erdgleiche nachweisen zu können. Die natürliche Funktion des Bodens bleibt gesichert.

Damit sich die geplanten Gebäude in die Bebauung der Nachbarschaft städtebaulich einfügen, werden max. Gebäudehöhen festgesetzt. Die gestalterische Ausführung ist so vorgesehen, dass die geplanten Häuser im Baufeld B und C die optische Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss aufweisen. Die Häuser im Baufeld A sollen sich optisch als zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss darstellen.

Für das Baufeld A ergibt sich eine Gebäudehöhe bis zur OK Brüstung Staffelgeschoss (zweigeschossiger Bereich) von max. 8,25m, eine Gebäudehöhe bis OK Attika Flachdach oder First (dreigeschossiger Bereich) von max. 11,25m über OK Gelände, angenommen i. M. von 55,75m ü. NHN.

Für das Baufeld B und C ergibt sich eine Gebäudehöhe bis zur OK Brüstung Staffelgeschoss (dreigeschossiger Bereich) von max. 10,75m, eine Gebäudehöhe bis OK Attika Flachdach oder First (viergeschossiger Bereich) von max. 14,00m über OK Gelände, angenommen i. M. von 55,75m ü. NHN.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise ist im Bebauungsplan für das Baufeld A offene Bauweise vorgesehen. In Bezug auf das Schallgutachten ist für das Baufeld B und C die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um auch Gebäudestrukturen mit einer größeren Länge als 50m zu ermöglichen.

So soll die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels zur Autobahn A 59 sichergestellt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan großzügig bemessen um Gebäudevorsprünge- bzw. Rücksprünge zu ermöglichen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkone und Vorbauten, in geringfügigem Ausmaß von bis zu 1,00m, kann zugelassen werden.

Darüber hinaus sind Stellplätze und Tiefgaragen nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.3 Verkehr

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 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 festgesetzte Verkehrsflächenverbreiterung um 8,25 m aus, um neben dem 3 m breiten Radweg zuzüglich Schutzstreifen die Fahrbahn soweit zu verziehen, dass in Fahrbahnmitte 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 straßenbegleitend 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 werden soll.

Innere Erschließung

Die zwei Baukörper an der Uckendorfer Str. sollen von dieser aus über Wohnwege erschlossen werden. Es ist eine Stellplatzanlage mit ca. 8 Stellplätzen und Zufahrt von der Uckendorfer Str. aus geplant. Diese Stellplätze nebst Zufahrt stehen der Allgemeinheit als öffentliche Parkstände offen und sind als eine mit einem Geh- und Fahrrecht (GFL 1) zugunsten der Stadt Troisdorf für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Das GFL 1 umfasst auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die übrigen Stellplätze werden über die geplante Tiefgarage nachgewiesen.

Der lange Gebäuderiegel soll über einen Privatweg von der Uckendorfer Str. aus erschlossen werden. Entlang des Privatweges sind ca. 27 Stellplätze angeordnet, ein Teil davon auch als private Besucher-Stellplätze. Am Ende ist eine Wendeanlage geplant, die zum Teil auf städtischem Grund liegt und vom Vorhabenträger erworben werden soll. Der Privatweg nebst Wendeanlage in Fortsetzung der GFL 1-Fläche ist als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche ausgewiesen. Westlich der Wendeanlage, zu den Rhein-Sieg-Werkstätten hin, besteht die Möglichkeit für diese eine Stellplatzanlage anzulegen. Weitere Stellplätze können angrenzend zur Wendeanlage angeordnet werden.

Der verbleibende, ruhende Verkehr soll in einer unterirdischen, begrünten Tiefgarage mit ca. 70 ESP untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über Planstraße. Im Einfahrtsbereich des befahrbaren Privatweges, von der Uckendorfer Straße aus, ist ein Teilbereich ohne Ein- und Ausfahrtsverbot für die Stellplatzanlage festgesetzt. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sichern eine durchgängige Befahrbarkeit im Zweirichtungsverkehr und garantieren einen problemlosen Zu- und Abfluss des Verkehrs.

Die Stellplätze sind über Hecken/Sträucher eingegrünt. Durch diese Ausgestaltung der Stellplätze wird der ruhende Verkehr in den Randbereich des Grundstückes harmonisch integriert. So kann das verbleibende Grundstück als Parkanlage ausgebildet

werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach § 51 BauNRW ist so mehr als erfüllt. Es sind ca. 10 Besucherstellplätze vorhanden.

Die zuvor beschriebene Verkehrserschließung und die Anordnung des ruhenden Verkehrs garantiert eine geordnete Erschließung der Baumaßnahme. Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr und die notwendige Wendeanlage für die Müllabfuhr wird im Zuge des Verfahrens mit den Beteiligten abgestimmt.

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

Im Übergangsbereich zur vorhandenen Grünanlage Haus Rott sollen die Restflächen nördlich dem allgemeinen Wohngebiet, 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.

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 § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

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

Die an der Uckendorfer Straße ausgewiesene Pflanzfläche für Bäume und Sträucher ist an den bereits vorhandenen Grünstreifen in dem angrenzenden Plangebiet der Lebenshilfe angepasst worden. Die Gebäude werden damit auch straßenseitig in den umgebenden Grünzug eingebettet. Im Bereich der Erschließung / Wohnwege zu Baufeld A kann der Grünstreifen unterbrochen werden; dort ist auch eine Zufahrt von der Uckendorfer Straße aus möglich. Im übrigen Bereich entlang der Uckendorfer Straße ist dieser ohne Ein- und Ausfahrt im B-Plan festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Niederschlagswasser ist gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch die vorhandene genehmigte Versickerungsanlage des 1. Bauabschnitts nachgewiesen. Im Baugebiet selbst werden weitere Versickerungsanlagen, analog zum 1. Bauabschnitt, angelegt. Aufgrund der Auflagen zum Trinkwasserschutz in der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Köln-Zündorf, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.04.2006, ist nur eine Versickerung über die belebte Bodenzone möglich.

Im Zuge der Planung des Privatweges wird auch ein neuer Kanal für die Bebauung entlang des Privatweges gebaut inkl. erforderlicher Versorgungsleitung. Der geplante Kanal wird an den vorhandenen der Uckendorfer Str. angeschlossen.

Für die Schmutzwasserentwässerung teilte der Abwasserbetrieb Troisdorf mit, dass für den ursprünglich geplanten Neubaubereich der Behindertenwerkstatt ein Anschluss an das Kanalnetz möglich ist, die Abflussmenge war allerdings auf 70 l/s begrenzt.

Der maximale Wasserstand des Prognosezustands im Anschlussschacht Nr. 78314026 betrug 54,71 m ü. NN. Der Kanal ist für die Wohnbebauung ausreichend.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung der Bebauungsplanänderung sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Das Gelände im Plangebiet befindet sich zurzeit vollständig im Eigentum der Lebenshilfe und soll mit Zustimmung der Stadt Troisdorf an den Projektentwickler veräußert werden. Kosten für Planung und Gutachten trägt der zukünftige Grundstückseigentümer und Investor. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens auch die Hochbauten und die erforderliche Erschließung erstellen.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Troisdorf Kosten von überschlägig ermittelt 150.000 € zur Herstellung eines Parkstreifens mit Bäumen und eines Geh- und Radweges entlang der Uckendorfer Straße. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken und im mittelfristigen Finanzplan für das Jahr 2019 vorgesehen. Im Gegenzug übernimmt der Vorhabenträger die Erschließung des Grundstücks über die neue Planstraße und behält diese auf Dauer als Privatstraße in seiner Unterhaltung.

8 Anlagen

- Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen der A 59 und der Uckendorfer Straße auf das Neubauprojekt Bebauungsplan S 91 BI2a Troisdorf, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Mai 2016 **(Anlage 1)**
- Untersuchungen zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldimmissionen durch benachbarte Hochspannungsleitungen im Bereich eines für den Bau von Wohnungen vorgesehenen Grundstücks an der Uckendorfer Straße in 53844 Troisdorf-Rotter See“, Dr. K. Trost, Wissenschaftsladen Bonn e.V., 19. August 2016, **(Anlage 2)**
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Wilfried Knickmeier Cäcilienstr. 35 53797 Lohmar, 07.10.2016 **(Anlage 3)**
- Untersuchung der Geräuschimmissionen durch die Rhein-Sieg-Werkstätten auf das Bebauungsplangebiet S 91, Blatt 2a, 2. Änderung, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 27.01.2017 **(Anlage 4)**
- Ergänzende Stellungnahme zum schalltechnischen Gutachten vom 27.01.2017 zur Beurteilung einer geplanten Stellplatzanlage für Mitarbeiter der Rhein-Sieg-Werkstätten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 31.01.2017 **(Anlage 4a)**

- „Berechnungen zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldimmissionen, die nach einer eventuellen Aufrüstung der benachbarten Hochspannungsleitungen im Bereich eines für den Bau von Wohnungen vorgesehenen Grundstücks an der Uckendorfer Straße in 53844 Troisdorf-Rotter See zu erwarten sind“, Dr. K. Trost, Wissenschaftsladen Bonn e.V., 16. Januar 2017, **(Anlage 5)**
- Allgemeine Forderungen Landesbetrieb NRW, Außenstelle Köln **(Anlage 6)**

Troisdorf, ...

Im Auftrag

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister