STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See

- Standortausweisung für eine Kindertagesstätte -

Satzungsbeschluss, Stand: 04.04.2013

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 8 a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See

(Standortausweisung für eine Kindertagesstätte)

1. Plangebiet, Teilaufhebungsbereich

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a liegt im Stadtteil Rotter See und wird von der Kriegsdorfer Straße im Westen und der Uckendorfer Straße im Norden begrenzt. Im Osten grenzt das ca. 6,5 ha große Plangebiet an den Grünzug zwischen der Grünanlage Haus Rott und dem Ufer des Rotter Sees. Südlich bezieht das Plangebiet die ufernahe Wasserfläche des Rotter See mit der Flachwasserzone der Badestelle und der Liegewiese mit ein. An der Ecke Kriegsdorfer Straße / Uckendorfer Straße befindet sich der Icedome, eine Eissporthalle, in der der EHC Dynamite Troisdorf in der NRW-Liga seine Heimspiele bestreitet. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet bestehen auf einem öffentlichen Parkplatz nördlich der Uckendorfer Straße Parkmöglichkeiten für ca. 90 Pkw. Ansonsten ist das Plangebiet außer der Eissporthalle unbebaut.

Die Planänderungen betreffen einen Teilbereich des Plangebietes am Nordufer des Rotter Sees, im Wesentlichen vom Weg oberhalb des Steilufers bis zur Uckendorfer Straße. Der Weg ist rd. 4 m breit und asphaltiert. Er wird von einem weich befestigten Fußweg gekreuzt, der entlang der Eissporthalle zum Seeufer hinunterführt. Zwischen der Uckendorfer Straße und dem asphaltierten Weg liegt oberhalb des Seeufers eine zusammenhängende Flächenreserve von rd. 13.800 qm, von der etwa 5.100 qm neben der Eissporthalle stärker verbuscht sind und Einzelbäume aufweisen, während etwa 8.700 qm weitgehend eine Brachfläche bilden, die überwiegend aus verdichteten Oberböden mit Trittrasenrestvegetation besteht. Die randlich verbuschten Bereiche überziehen niedrige umlaufende Erdwälle. Die Brachfläche wurde bisher zeitweise als Park- und Veranstaltungsplatz genutzt. Gegenwärtig wird sie temporär von städtischen Auftragnehmern als Bodenlager in Anspruch genommen. Das gesamte Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

Die Teilaufhebung im Zuge der Planänderung erstreckt sich auf eine Teilfläche entlang der Kriegsdorfer Straße, die vom angrenzenden, neueren Bebauungsplan T 173, Blatt 1 überplant worden ist. Hierbei handelt es sich um optionale Verkehrsflächen für einen Kreisverkehr an der zukünftigen Einmündung der Offenbachstraße in die Kriegsdorfer Straße.

Die weiteren Planänderungen werden durch unmittelbare Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Roteintrag) innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Planes vollzogen. Sachlich konzentrieren sie sich auf einen ca. 5.100 qm großen Änderungsbereich am östlichen Rand des Plangebietes.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan 2003 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Planänderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport- u. Freizeitpark“ dar. Die Festsetzungen der geplanten Bebauungsplanänderung weichen von dieser Darstellung ab und sollen im Wege der 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) angepasst werden.

2.2 Landschaftsplan

Die Uferzone des Rotter Sees liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes in der Fassung der 2. Änderung ist der Rotter See als ein Bereich zur „Wiederherstellung einer in Ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes konzentriert sich auf die Flächen oberhalb des Steilufers, die nicht vom Landschaftsplan erfasst sind.

2.3 Bebauungsplan

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist seit dem 13.05.1993 der Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 a rechtsverbindlich, der hier eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Eissporthalle und Wasserpark“ festsetzt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die gegenwärtig rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes hatte zum Ziel, neben der vorhandenen Eissporthalle an der Uckendorfer Straße am Ufer des Rotter Sees die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues modernes Erlebnis-Hallenbad zu schaffen. In Kombination mit der Seebadestelle am Ufer des Rotter Sees sollte hier ein „Wasserpark“ entstehen. Während im Rahmen der Rekultivierung des Baggersees die Freibadestelle und Liegewiese realisiert wurden, ist das Hallenbadprojekt eines privaten Investors nicht verwirklicht worden. Als Ersatz hat die Stadt Troisdorf 1999 über die städtischen Holdinggesellschaft Troikomm am Standort des alten Troisdorfer Freibades an der Agger das Erlebnisbadprojekt „Aggua“ entwickelt. Der am Rotter See im Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a ausgewiesene Wasserpark als Einrichtung mit regionalem Einzugsgebiet ist seitdem in der vorgesehenen Form nicht mehr umsetzbar. Das Areal am Nordufer des Rotter Sees neben der Eissporthalle bildete bisher eine Flächenreserve für Freizeitnutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellung „Sport- u. Freizeitpark“

Anlass der Planänderung ist die Standortsuche für den Neubau einer Kindertageseinrichtung im Rahmen des Ausbaus der städtischen Kindertageseinrichtungen zur Verwirklichung der Verpflichtungen aus dem Kinderförderungsgesetz. Ein besonders dringender Bedarf ergibt sich aus dem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz ab dem Kindergartenjahr 2013/2014 für unter Dreijährige, der im sog. U3-Ausbauprogramm der Stadt Troisdorf gedeckt werden soll. Im Rahmen des Ausbauprogramms sind die Verlagerung und der Ausbau einer bestehenden integrativen Einrichtung in freier Trägerschaft („Verein zur Förderung und Betreuung spastisch gelähmter Kinder und anderer Körperbehinderter e.V." - Heidepänz) aus Altenrath vorgesehen. Dort werden neben heilpädagogischen Gruppen in gemischten Gruppen 10 nicht behinderte und 5 behinderte Kinder zusammen betreut. Zurzeit hat die Einrichtung zwei heilpädagogische Gruppen und zwei gemischte Gruppen. Zwei weitere gemischte Gruppen sollen hinzu kommen. Mit der Erweiterung von 4 auf 6 Gruppen, die am vorhandenen Standort in Altenrath nicht möglich ist, soll zugleich ein zentralerer Standort im Stadtgebiet gefunden werden, der dem heilpädagogischen Betreuungsbedarf aus einem größeren Einzugsbereich entgegen kommt. Der für die Planänderung vorgesehen Bereich an der Uckendorfer Straße im Stadtteil Rotter See ist derzeit als städtisches Grundstück verfügbar und bietet ideale Standortvoraussetzungen, die schon für die Ansiedlung der Behindertenwerkstatt der Rhein-Sieg-Werkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft ausschlaggebend waren. Aus diesem Grunde soll der Plan zur Deckung des aktuellen dringende Kinderbetreuungsbedarfs geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Kindertagesstättenneubaus zu schaffen.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Bedarfsbezogene Standortausweisung für eine neue integrative Kindertagesstätte

  Ziel der Planung ist es, aus der Flächenreserve an der Uckendorfer Straße eine ca. 5.100 qm große Gemeinbedarfsfläche für das Neubauvorhaben einer integrativen Kindertagesstätte im Osten des Plangebiets auszuweisen, um den vorhandenen Bedarf in der U3-Versorgung zu decken. Der Bedarf für einen auf 6 Gruppen erweiterten Kindergarten im Stadtteil Rotter See wurde durch Beschluss des Jugendhilfeausschusses am 26.06.2012 festgestellt. Das Gebäude soll als Investorenmodell errichtet werden und an den Träger vermietet werden soll. Der Verein erhält im Rahmen dieses Modells Zuschüsse zur Miete, im Wesentlichen Landeszuschüsse, die kurzfristig 2013 zur Verfügung stehen.

- Beschränkung der Bauhöhe auf ein Vollgeschoss

  Zur Erfüllung nutzungsspezifischer Anforderungen ist eine barrierefreie Gebäudekonzeption auf einer Ebene zu berücksichtigen. Dem erhöhten Flächenverbrauch stehen Vorteile besonders geringer optischer Auswirkungen auf den umgebenden Grün- und Landschaftsraum gegenüber.

- Freihaltung der Seeuferböschung und Erhalt des Weges oberhalb des Steilufers

  Während die Planung „Wasserpark" bisher eine teilweise Inanspruchnahme des Seeufers und eine Überbauung des Weges vorsah, sollen Seeufer und Weg nun im Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die überbaubaren Flä-

chen sollen zum Weg noch einmal rd. 15 m Abstand halten und verringern sich dadurch insgesamt.

- Verbreiterung u. Aufwertung des Grünzuges zwischen Haus Rott u. Rotter Seeufer

  Im Änderungsbereich soll durch Ausweisung eines im Mittel 15 m breiten Grünstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Grünfläche der Grünzug verbreitert werden. Dazu sollen hier die bisher mit Brombeergebüsch überwachsenen Wälle überplant und in die parkartige Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit einbezogen werden.

- Weitgehende Realisierung der bisher festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen

  Der zurzeit geltende Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wasserpark“ setzt auf dem Grundstück selbst ökologische Ausgleichsflächen fest, die die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben Wasserpark ausgleichen sollten. Da die Gemeinbedarfsfläche im Änderungsbereich in ähnlichem Umfang Grundflächen in Anspruch nimmt, sollen die überbaubaren Flächen größtenteils übernommen oder sinnvoll angepasst werden. Auf eine gesonderte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für den Änderungsbereich soll verzichtet werden, da die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll umgesetzt werden können und größtenteils Bestandteil der Gestaltung öffentlicher Grünflächen werden.

- Regelung der Grundstückszufahrten an der Uckendorfer Straße

  Die dem Änderungsbereich gegenüberliegende Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz an der Uckendorfer Straße und die nahe gelegene Überquerungshilfe in der Uckendofer Straße zur gesicherten Überführung des Fußgängerverkehrs im Bereich des Grünzug zwischen Haus Rott und Rotter Seeufer erfordern eine Festlegung der Grundstückszufahrt zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und eines flüssigen Verkehrsablaufes.

- Beschleunigtes Änderungsverfahren und Erhaltung des Restplanbereiches

  Aufgrund des dringenden Bedarfs und der kurzfristig vorliegenden Voraussetzungen für einen Start des Investorenprojekts sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf dem schnellstmöglichen Weg geschaffen werden. In Anbetracht der Tatsache, dass für das Grundstück grundsätzlich Baurecht besteht und lediglich die Art der Nutzung neu festgelegt werden muss unter Anpassung von Baugrenzen und Pflanzflächen, soll die Änderung durch direkten Planeinschrieb der geänderten Festsetzungen erfolgen.
  Es verbleibt eine rd. 8.700 qm große Restfläche zwischen Eissporthalle und der neuen Gemeinbedarfsfläche, für die zunächst weiterhin das festgesetzte Sondergebiet ausgewiesen ist. Dort sind gemäß Sondergebietsfestsetzungen „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften mit ergänzenden Nutzungen wie Verwaltungs- und Wirtschafträumen“ zulässig. Diese Festsetzung bleibt unabhängig von dem nicht mehr weiter verfolgten Spaßbadprojekt eine standortgerechte Nutzungszuweisung im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes, die bis auf weiteres erhalten bleiben soll.

  An randlich begrünter Brachfläche, die für die bisherigen temporären Nutzungen weiter zur Verfügung stehen könnte, bleiben nach Realisierung der Planänderungen rd. 3.600 qm übrig.

4 Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1. Planänderung ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 a weist ein 30.600 qm großes Sondergebiet aus mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt damit 12.240 qm. Da im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, erreicht die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine formelle Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt.

4.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Für den bestehenden Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a ist im Juli 1992 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Da durch die Planänderung nur eine untergeordnete Teilfläche der im Plan festgesetzten Baufläche in Anspruch genommen wird, dokumentiert der Fachbeitrag für den größeren, nicht geänderten Teilbereich die fachliche Rechtfertigung der bisher im Plan getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag von 1992 ist daher unverzichtbarer Bestandteil des Bebauungsplanes auch nach der 1. Änderung **(Anlage 1).** Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Gültigkeit und Verwertbarkeit des Fachbeitrages für den Änderungsbereich geprüft. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der nachfolgenden Gliederung des Fachbeitrages:

1. Planungsgrundlagen
2. Status-quo-Prognose
3. Bewertung der Leistungsfähigkeit u. Empfindlichkeit betroffener Landschaftspotenziale
4. Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung
5. Zu erwartende Eingriffe sowie Vermeidungs-, Sicherungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Planungsraum der 1. Änderung ist im November 2012 mit der Bestandsaufnahme des Landschaftspflegerischen Begleitplanes von 1993 verglichen worden. Während die rekultivierten und der Sukzession überlassenen Flächen am Seeufer und auf dem Flurstück 296 neben der Eisporthalle sich im Rahmen der Status-quo-Prognose von 1992 weiterentwickelt haben, ist der Zustand der in der Zwischenzeit permanent genutzt Brachfläche an der Uckendorfer Straße, auf der jetzt die Nutzungsänderung von Sondergebiet „Wasserpark“ in Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ erfolgen soll, im Wesentlichen unverändert geblieben. Aufgrund dieser Tatsache sind die Grundaussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages hinsichtlich der Bewertung der Empfindlichkeit der untersuchten Umweltschutzgüter (Arten- und Biotopschutz, Wasserhaushalt, Boden, Klima Landschaftsbild u. Erholungseignung) auch für den Änderungsbereich nach wie vor gültig.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 a ist ergänzend eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Stadt Troisdorf im November 2012 durchgeführt worden **(Anlage 2)**. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderungen keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich ist eine kartierte Altablagerung (Bodenauffüllung) bekannt, die unter der Nr. 5108-0050-0 im Kataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Aufgrund der Erstbewertungsuntersuchung vom 08.10.1991 durch das Baugrundlabor Batke **(Anlage 3)** konnten die Verhältnisse geklärt werden, sodass kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

In der vorgenannten Untersuchung ist auch der Bodenaufbau bis in den gewachsenen Boden hinein dokumentiert, der ab einer Tiefe von ca. 1,70 m mitteldichtien kiesigen Sand aufweist. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Uckendorfer Straße in rd. 170 m Entfernung vom Änderungsbereich mit positivem Ergebnis durch das Hydrogeologische Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet S 91 (Kaiserbaugelände) des Baugrundlabors Batke geprüft **(Anlage 4).**

Im Rahmen von im Jahre 2000 und 2001 durchgeführten archäologischen Prospektionen im Umfeld von Haus Rott ergaben sich keine Hinweise auf mögliche archäologische Befunde. Vereinzelt wurden vorgeschichtliche Funde, jedoch keine Fundkonzentrationen angetroffen. Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut sind somit nicht gegeben.

4.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind im Änderungsbereich von der Flächeninanspruchnahme im Verhältnis vergleichbar, da sowohl bisher als auch künftig eine Grundflächezahl von 0,4 festgesetzt wird. Dies gilt auch für die versiegelten Flächen. Die bisher als Zugang vorgesehenen gepflasterten Wege werden in der Planänderung zu einer Vorfahrt mit Stellplätzen vor der Kindertagsstätte gebündelt.

Trenn- und Barriereeffekte wurden für das Projekt Wasserpark nicht festgestellt und werden durch das Projekt der Kindertagsstätte auch nicht ausgelöst.

Auch Behinderungen auf den Grundwasserstrom können sowohl für die bisherige Planung als auch die Planänderung ausgeschlossen werden.

Geländeklimatische Auswirkungen durch verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung sind nur kleinräumig zu erwarten. Durch die Planänderung ist keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Prognose zu erwarten.

Die Veränderungen des Landschaftsbildes verringern sich im Änderungsbereich durch die eingeschossige, untergeordnete Bauweise deutlich. Während bisher eine Bauhöhe von rd. 17 m über Gelände festgesetzt ist, wird die Bebauung im Änderungsbereich diese Höhe erheblich unterschreiten. Der Verlust gliedernder Vegetationsstrukturen und die Umgestaltung des Reliefs treten nicht ein.

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen durch An- und Abfahrtsverkehr sind auf der Teilfläche, die für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen ist, im Vergleich zu einem Spaßbad mit regionalem Einzugsbereich geringer. Die übrigen Auswirkungen wie Wasserverbrauch, Abwasser- und Müllanfall, Energieverbrauch und Abwärme sind bei einem Spaßbad ohnehin völlig andere.

Die im Plangebiet vorhandene Altlast Nr. 5108-0050-0 des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises wurde mit dem Ergebnis untersucht, dass die Fläche uneingeschränkt nutzbar ist. Lediglich die eingeschränkte Tragfähigkeit des aufgefüllten Bodens müsste Beachtung finden bei der Gründung baulicher Anlagen in diesem Bereich. Aufgrund einer angetroffenen geringen Verunreinigung mit Bauschutt und Kohleresten könnten an die Deponierung von Aushub ggf. besondere Anforderungen gestellt werden. Auf diese Einschränkungen weist die Bebauungsplanänderung im Textteil hin.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
Zur Verminderung der Regenwasserspende an das Grundwasser ist das abfließende Regenwasser über die belebte Bodenschicht nach § 51a Landeswassergesetzt zu versickern, da das Grundstück nach dem 01.01.1996 erstmals an den Entwässerungskanal angeschlossen wird. Einer Beibehaltung der Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers bedarf es wegen der inzwischen bestehenden gesetzlichen Regelung nicht mehr. Die Festsetzung wurde deshalb ersatzlos gestrichen, ebenso die Vermeidungsfestsetzung, den Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten gem. DIN 18.915, Blatt 3 abzuschieben und fachgerecht zu lagern, weil diese Festsetzung lediglich deklaratorischen Charakter hat und die Norm als anerkannte Regel der Technik ohnehin zu beachten ist.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit
Unvermeidbar ist der Verlust der Biotopfunktion im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen. Das dadurch entstehende ökologische Defizit wird durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Änderungsbereich festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ausgeglichen, die im Änderungsbereich in geringfügig modifizierter Form erhalten bleiben. Die mit der Planänderung verbundene Nutzungsänderung von Sondergebiet in Gemeinbedarfsfläche vollzieht sich im Rahmen des bestehenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Ein Festhalten an dem bisherigen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt auch deshalb, weil eine neue projektbezogene Planung und Eingriffs- / Ausgleichsberechnung für die verbleibende Restfläche derzeit nicht möglich ist. Der Aufwand für eine Verschneidung fiktiv geplanter neuer Bauflächen im restlichen Planbereich mit den derzeit festgesetzten Flächen für eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wäre unverhältnismäßig. Auch aus Zeitgründen wird dieses Vorgehen nicht weiterverfolgt.

Ausgleichsmaßnahmen
Die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen waren ausschließlich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen. Die Ausgleichsflächen im Änderungsbereich bleiben nunmehr weitgehend in Trägerschaft der Stadt Troisdorf und sind damit als Teil öffentlicher Grünflächen dauerhaft gesichert.

Da die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von einer vorhabenbezogenen Planung für das Projekt Wasserpark ausgingen und deshalb auf

den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag insgesamt Bezug nehmen, ist nunmehr im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine gezielte Festsetzung der nur für den Änderungsbereich geltenden Maßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen werden auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bezogen auf den Änderungsbereich festgesetzt:

- Die Gestaltungsmaßnahme G 1 sieht die Pflanzung einer Baumreihe vor. Da vor der Kindertagesstätte der ruhende Verkehr untergebracht wird und das Gebäude dadurch Abstand zur Straße hält, wird die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Pflanzung von Bäumen als optischer Leitlinie beibehalten.

- Die Gestaltungsmaßnahme G 2 gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag weist die Pflanzung von Gehölzgruppen auf dem Gelände des Spaßbades aus, im zugehörigen Maßnahmenplan umgeben von Extensivwiese und durchsetzt mit Einzelbäumen und Baumgruppen bzw. Heistern. Im Änderungsbereich wird diese Vorgabe differenziert. Maßnahmenflächen für die gärtnerische Gestaltung mit Gehölzgruppen (G 2.1) sind auf dem Kindertagesstättengrundstück festgesetzt, Extensivwiese mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen auf den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen (G 2.2).

- Die Sicherungsmaßnahme S 1 betrifft den Schutz und die Sicherung der vorhandenen Vegetationsbestände an der Steilböschung. Durch den Verzicht auf Baumaßnahmen in diesem Bereich aufgrund der Planänderung hat die Festsetzung lediglich allgemeinen Charakter im Sinne einer Erhaltungsfestsetzung.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Eissporthalle und Wasserpark“ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand bzw. des bei Aufstellung des Bebauungsplanes geplanten Wasserpark-Projektes. Die zulässige Nutzungsart wird durch weitere Festsetzungen konkretisiert. Zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaft sowie Verwaltungs- und Wirtschaftsräume zulässig, die in Verbindung mit der allgemeinen Zweckbestimmung als ergänzende Nutzungen in den Zulässigkatalog mit aufgenommen wurden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal entspricht ebenfalls einer untergeordneten, dienenden Funktion zu der Hauptnutzung. Im Hinblick auf die Unbestimmtheit des Begriffs „Wasserpark“ ist die festgesetzte Nutzung nicht nur allein für das seinerzeitige Projekt gültig, sondern umfasst im erweiterten Sinne wasser- und freizeitbezogene Nutzungen. Auch eine erweiterte eissportliche Nutzung wäre zulässig, da diese Nutzung nicht allein auf die heutige Eishalle räumlich beschränkt ist.

Den bisherigen Nutzungsvorstellungen entspricht die seinerzeit festgelegte maximale Gebäudehöhe über NN (ca. 17 m über Gelände). Die Grundflächenzahl ist relativ moderat mit 0,4 festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild durch das Bauvorhaben in unmittelbarer Seeufernähe möglichst gering zu halten.

Im Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, um die besondere Standorteignung des Grundstücks für einen integrativen Kindergarten zu nutzen und auf der sofort verfügbaren Fläche kurzfristig den besonderen Bedarf in der U3-Versorgung zu decken. Hier ist projektbezogen auf die barrierefreie Kindertagesstätte ein Vollgeschoss festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird für die Gemeinbedarfsfläche beibehalten, um in dem landschaftlich geprägten Umfeld eine unangemessen starke bauliche Dichte und Inanspruchnahme von Grund und Boden zu vermeiden.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung entspricht. Die Festsetzung ist erforderlich, da in der offenen Bauweise auch Einzelbaukörper auf eine Länge von 50 m beschränkt sind. Sowohl für das Sondergebiet als auch die Gemeinbedarfsfläche, in der ein gegliederter aber zusammenhängender pavillonartiger Gebäudetyp vorgesehen ist, soll diese Beschränkung entfallen. Die Planung erfordert hier nutzungsbedingt ggf. einen längeren Solitärbaukörper.

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet sind seinerzeit im Wesentlichen projektbezogen festgesetzt worden, lassen aufgrund ihrer großzügigen Abmessungen aber auch Raum für andere Projekte. Einzige Änderung in diesem Bereich ist die Anpassung gegenüber dem Neuprojekt der Kindertagesstätte und die bestandsorientierte Berücksichtigung des bisher zur Bebauung vorgesehenen Weges oberhalb des Seeufers aufgrund bestehender Versorgungsleitungen.

Die überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind großzügig mit Spielraum für das Bauprojekt abgegrenzt.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Uckendorfer Straße als Hauptsammelstraße unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Spich befindet sich 800 m entfernt.

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Spich, der an der S -Bahn-Strecke Köln-Hennef liegt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Freizeitpark Haus Rott“, ca. 200 m entfernt an der Kriegsdorfer Straße, die von den Linien 507 und 508 zeitversetzt um 10 Minuten im 30-Minuten-Takt bedient wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagsstätte in einer Größenordnung von 15 bis 20 Stellplätzen konzentriert sich vor dem Gebäude, zur Uckendorfer Straße abgetrennt durch einen Grünstreifen mit Bäumen.

Die Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände der Kindertagesstätte ist im Bereich der gegenüberliegenden Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz an der Uckendorfer Straße punktgenau festgesetzt, um einen Versatz der Ausfahrten mit gegenseitigen Behinderungen zu vermeiden. Außerdem ist ein Mindestabstand zur nahe gelegenen Querungshilfe in der Uckendorfer Straße erforderlich.

Der Rotter See stellt einen Naherholungsbereich dar. Der Badebetrieb im Sommer bei entsprechenden Wetterlagen führt zu erheblichem Zielverkehr, für den nur in einge-

schränktem Umfang Parkraum zur Verfügung steht. Das teilweise als Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Brachgelände wurde daher in der Vergangenheit in den Sommermonaten zeitweise zum Parken freigegeben, um die umliegenden Straßen von „wildem Parken“ zu entlasten. Planungsbedingt entfallen ca. 60 % der bisher zur Verfügung stehenden 8.700 qm und entsprechend viele Parkmöglichkeiten. Bisher hätten auf der Fläche maximal 200 bis 210 Pkw abgestellt werden können. Diese Möglichkeit reduziert sich künftig auf rd. 85 Pkw auf den verbleiben rd. 3.600 qm.

Der reguläre Parkplatz nördlich der Uckendorfer Straße außerhalb des Plangeltungsbereiches wird durch die Planung nicht berührt. Über Erweiterungsmöglichkeiten dort in der Größenordnung von bis zu 35 Parkständen auf ca. 125 Parkstände ist ggf. in einem gesonderten Planverfahren zu entscheiden.

5.4 Ver- und Entsorgung

In der Uckendorfer Straße besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Entwässerungskanal, Hausanschlüsse für Strom, Wasser Gas können ebenfalls von der Uckendorfer Straße aus hergestellt können.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

In dem asphaltierten Weg oberhalb des Seeufers verlaufen ein Entwässerungskanal sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen für die örtliche und überörtliche Versorgung, die durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche in der Planänderung berücksichtigt werden. Mit der Aufgabe des ursprünglich vorgesehenen Spaßbadprojektes ist die kostenintensive Verlegung dieser Leitungen entbehrlich und nicht mehr Ziel der Planung.

5.6 Bindungen für die Bepflanzung, Grün- und Freiflächen (Maßnahmenflächen)

Die Ausgleichsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, die sich auf den Änderungsbereich beziehen, sind im Bebauungsplan auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind zugleich als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die Teil der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche sind. Aus dieser Überlagerung ergibt sich eine sachgerechte Verteilung der Maßnahmen auf die Grundstücksteilflächen, die zweckmäßigerweise einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs leisten können.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Verwirklichung des Planungszieles, den Grünzug zwischen der Grünanlage Haus Rott und dem Ufer des Rotter Sees aufzuwerten. Als Zweckbestimmung ist deshalb „Parkanlage“ festgesetzt.

5.7 Versickerung des Niederschlagswassers

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird auf das diesbezügliche Gutachten zum Bebauungsplan S 91 vom 31.10.2001 verwiesen. Das Gutachten ist in seinen wesentlichen Teilen der Begründung als **Anlage 4** beigefügt. Der Bodenaufbau im Plangebiet im Bereich der Altablagerung ist im Gutachten des Baugrundlabors Batke vom 08.10.1991 dokumentiert, das als Erstbewertung für die Gefährdungsbeurteilung angefertigt wurde. Dieses Gutachten ist als **Anlage 3** der Begründung beigefügt.

Obwohl von der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführten Altablagerung Nr. 51080050-0 keine umweltrelevante Gefährdung ausgeht, kann aus Gründen des vorsorgenden Wasserschutzes eine Versickerung des Niederschlagswassers nur außerhalb der aufgefüllten Bereiche erfolgen, sofern kein vollständiger Bodenaustausch vorgenommen wird.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung sind nicht erforderlich. Die Stadt Troisdorf ist Eigentümerin der Fläche, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung in Anspruch genommen werden soll.

7. Kosten und Finanzierung

Für die Gestaltung der neu ausgewiesenen ca. 1.500 qm Grünfläche zur Aufwertung des Grünzuges zwischen Haus Rott und dem Rotter Seeufer fallen überschlägig ermittelte Kosten von ca. 40.000 € an, die aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken sind.

Soweit ökologische Ausgleichsmaßnahmen Teil der Bepflanzung des Grundstücks der Kindertagesstätte sind, müssen die Kosten vom Bauherrn als Anteil der Baukosten getragen werden. Unmittelbare investive Kosten für den Bau der Kindertagesstätte fallen in dem beabsichtigten Investorenmodell nicht an.

8. Anlagen

- **Anlage 1** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a, Garten u. Landschaftsarchitekten Glaser u. Steffen, Jul. 1993

- **Anlage 2** Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt Troisdorf, Nov. 2012

- **Anlage 3** Erstbewertungsuntersuchung Altlastenverdachtsfläche Rhein-Sieg-Kreis Nr. 5108-0056, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, 08.10.1991

- **Anlage 4** Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet S 91 (Kaiserbaugelände), ohne Anlagen 2 bis 4, Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, 31.10.2001

Troisdorf, den

Claus Chrispeels
(Co-Dezernent)

Troisdorf, den

Klaus-Werner-Jablonski
(Bürgermeister)