STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich Langbaurghstraße

- Ergänzung der Gewerbenutzung parallel zur Langbaurghstraße -

Stand: 23.09.2008 - Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b
Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Langbaurghstraße
(Ergänzung der Gewerbenutzung parallel zur Langbaurghstraße)

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Langbaurghstraße im Stadtteil Troisdorf-Spich gegenüber der Einmündung Redcarstraße. Es ist zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im rückwärtigen Bereich grenzen öffentliche Grünflächen an (Bolzwiese, Friedhofserweiterung). Auf der gegenüberliegenden Straße und südlich der Straße „Am Friedhof“ wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes SP 150 inzwischen eine gewerbliche Bebauung vorgenommen. Der Bereich ist überwiegend bebaut.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zu einer Tiefe von ca. 70 m als gewerbliche Baufläche – G dargestellt, nach Osten schließt Grünfläche mit der öffentlichen Zweckbestimmung Parkanlage an.

2.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht bisher nicht. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, am 09.08.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem beigefügten Vorentwurf die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 08.07.2008 bis zum 08.08.2008 durchgeführt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die weitere Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Beachtung der Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Straße „Am Friedhof“ und der zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Flächen liegenden öffentlichen Grünflächen (Friedhofserweiterung, Bolzwiese). Die bauliche Entwicklung soll in einer Tiefe, wie sie im südlich angrenzenden Bereich der Langbaurghstraße vorhanden ist, fortgeführt werden. Daran nach Osten anschließend werden für die Versickerung von Niederschlagswasser private Grünflächen festgesetzt. Der übrige Teil des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche mit der ergänzenden Zweckbestimmung „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ ausgewiesen.

4.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der weiterhin bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere an kleinteiligeren Flächen in Ergänzung zu den derzeit schon vorhandenen Fläche längs der Langbaurghstraße und der Redcarstraße. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zur Autobahn und konkret vorliegender Nachfragen soll für diesen Teilbereich verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Da die Flächen bereits erschlossen sind, ist eine zeitnahe und kurzfristige Realisierung einer Bebauung möglich.

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

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Inhalt der Planung ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen, um dem derzeitigen Bedarf und den konkret vorliegenden Anfragen für diesen Bereich Rechnung zu tragen. Die zu bebauende Fläche liegt im Ortsteil Spich unmittelbar an der Langbaurghstraße und ist gegenüber und südlich angrenzend von vorhandener Gewerbenutzung umgeben. Zwischen der Ortslage Spich und der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung liegen Grünflächen, die als Lärm- und Sichtschutzanlagen, Ausgleichsflächen, Spielwiese und für öffentliche Zweckbestimmungen wie Friedhofserweiterung genutzt werden bzw. vorgesehen sind.
Wesentliche Planinhalte sind

- Ausweisung als Gewerbegebiet gem. BauNVO
- Zonierung nach Abstandserlass im Hinblick auf die nächstgelegene Wohnbebauung „Am Friedhof“
- Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen zur landschaftlichen Einbindung und Gestaltung des Grünzugs zwischen Gewerbegebiet Langbaurghstraße und Ortslage Spich.

Flächenbilanz Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b

Nettobauland Gewerbegebiet	0,97 ha	77 %
Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,29 ha	23 %
Straßenverkehrsflächen	0,00 ha	0 %
Gesamt	1,26 ha	100 %

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

1. der Landesbauordnung (BauO NW),
2. dem Baugesetzbuch (BauGB),
3. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
4. der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,
5. der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,
6. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)
7. dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
8. 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,
9. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
10. dem Landeswassergesetz (LWG NW),
11. der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Zündorf vom 07.02.1992 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 04.02.1999, der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),
12. 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 liegt im Südwesten der Ortslage Spich. Es wird im Südwesten durch die Langbaurghstraße und daran angrenzende Gewerbeflächen und im Südosten

durch weitere Gewerbeflächen an der Langbaurghstraße begrenzt. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einen teilweise bereits entwickelten Grünzug begrenzt und im Norden durch eine noch landwirtschaftlich genutzte Fläche geringerer Ausdehnung, die wiederum durch die in östlicher Richtung verlaufende Niederkasseler Straße begrenzt wird.

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-, Arbeits- und Lebensverhältnissen betrachtet, die keine oder nur unerhebliche Störungen aus Immissionen aufweisen sollen.

Die heute vorhandenen Schallimmissionen im Plangebiet resultieren aus zwei Quellen. Dies ist zum einen der Schall aus der BAB 59, die in südwestlicher Richtung in rd. 320 m Entfernung parallel zur Langbaurghstraße verläuft. Zum anderen ist dies der Verkehrslärm aus der Langbaurghstraße, die gemäß der Verkehrsanalyse vom Dezember 2005 eine Belastung von 12900 KFZ/24h aufweist. Gemäß der Prognose für das Jahr 2020 wird ein Verkehrsaufkommen von 18200 KFZ/24h erwartet.
Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde eine überschlägige schalltechnische Berechnung nach RLS-90 auf der Grundlage der Verkehrsprognose erstellt. Demnach werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bezogen auf ein Gewerbegebiet sowohl für den Tag als auch für die Nacht um rund 5 dB (A) überschritten.

In der Lärmkartierung des Landes NRW, die sich in diesem Gebiet nur auf Emissionen aus der BAB 59 bezieht, wird die Fläche des geplanten Gewerbegebietes mit Lärmwerten zwischen 55 und 60 DB tagsüber dargestellt.

Nordöstlich des Plangebietes liegen Wohngebiete des Stadtteiles Troisdorf - Spich, insbesondere im Bereich zwischen Niederkasseler Straße und der Straße „Am Friedhof“ sowie Stockemer Weg. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet beträgt mindestens ca. 150 m.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an einen häufig genutzten Rad- und Fußweg an, der den Ortsteil Spich über die BAB 59 hinweg mit der freien Landschaft verbindet. Im Nordosten des Plangebietes wird ein Grünzug entwickelt, in dem sich neben Ackerflächen, die Friedhofserweiterung, ein Bolzplatz und ein zu erhaltendes Feldgehölz befinden. Die weitere Ausgestaltung des Grünzuges ist vorgesehen.

<u>Bewertung:</u>

Die Einwirkungen der ca. 300 m entfernten BAB 59 liegen unterhalb der für Gewerbegebiete angegebenen Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts). Darüber hinaus treten sie gegenüber der Vorbelastung durch die Geräuschimmissionen der Langbaurghstraße in

den Hintergrund. Die überschlägige Berechnung der für das Plangebiet schallschutztechnischen relevanten Anforderungen hat ergeben, dass die Orientierungswerte durch den Verkehr auf der Langbaurghstraße überschritten werden. Zur Einhaltung der Orientierungswerte werden schallmindernde Maßnahmen erforderlich.

Bei bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Anlagen kann es dennoch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigung oder Geräuschen kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten nicht ausreicht. Bei Einhaltung oder Überschreitung der in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007 genannten Abstände ist davon auszugehen, dass die genannten Gefahren bzw. Belästigungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der dem Stand der Technik entsprechenden Anlagen in den Wohngebieten nicht entstehen.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt, artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Ackerfläche (Biotoptyp HA0) und weist einen rd. 2m breiten Grassaum, der an den Fußweg entlang der Langbaurghstraße grenzt, auf. In dem Grassaum (Biotoptyp HH7) befinden sich Straßenlaternen. Wie zuvor beschrieben, liegt die Ackerfläche relativ isoliert und abgeschnitten von der ausgedehnten Feldflur westlich der BAB 59. Nordöstlich, in rd. 100m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich eine Gehölzbrache, die anscheinend aus einer ehemaligen Gartenparzelle hervorgegangen ist, und die dem Biotoptyp Feldgehölz zu zuordnen ist.

Für das Messtischblatt 5108, Köln-Mühlheim, sind folgende planungsrelevante Arten in Acker- und Saumbiotopen nachgewiesen:

Gruppe	Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Äcker	Säume
Säugetiere						
	Braunes Langohr	Art vorhanden	G			X
	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		(X)	(X)
	Großes Mausohr	Art vorhanden	U		(X)	
Amphibien						
	Kreuzkröte	Art vorhanden	U		(X)	(X)
	Wechselkröte	Art vorhanden	U		(X)	(X)
Reptilien						
	Schlingnatter	Art vorhanden	U		XX	X
	Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	XX
Vögel						
	Baumfalke	sicher brütend	U			X
	Feldschwirl	sicher brütend	G		(X)	XX
	Grauammer	sicher brütend	S		XX	XX
	Grauspecht	sicher brütend	U-			(X)
	Grünspecht	sicher brütend	G			X
	Habicht	sicher brütend	G		(X)	
	Heidelerche	sicher brütend	U		(X)	XX

	Kiebitz	sicher brütend	G		XX	
	Kiebitz	Durchzügler	G		XX	
	Kranich	Durchzügler	G		X	
	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	X
	Nachtigall	sicher brütend	G			X
	Neuntöter	sicher brütend	U			X
	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X	X
	Rebhuhn	sicher brütend	U		XX	XX
	Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U		X	X
	Schleiereule	sicher brütend	G		X	XX
	Schwarzkehlchen	sicher brütend	U		(X)	XX
	Schwarzspecht	sicher brütend	G			X
	Sperber	sicher brütend	G		(X)	X
	Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G		(X)	X
	Teichhuhn	sicher brütend	G			X
	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X
	Turteltaube	sicher brütend	U-		X	
	Uferschwalbe	sicher brütend	G		(X)	
	Wachtel	sicher brütend	U		XX	XX
	Wachtelkönig	beobachtet zur Brutzeit	S		X	(X)
	Waldkauz	sicher brütend	G			(X)
	Waldohreule	sicher brütend	G			(X)
	Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	U			(X)
	Wendehals	sicher brütend	S			(X)
	Wespenbussard	sicher brütend	U			X
	Wiesenpieper	sicher brütend	G-		(X)	XX
	Wiesenschafstelze	sicher brütend	G		XX	XX

S ungünstig/schlecht**, U** ungünstig/unzureichend**, G** günstig
XX Hauptvorkommen, **X** Vorkommen, **(X)** potentielles Vorkommen

Anhand der im Plangebiet aufgenommenen Biotoptypen und unter Auswertung der gutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange der Avifauna (Diplom-Biologin U. Hauptmann, Februar 2008) wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Belange durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen sein können. Dabei wurde die Liste der planungsrelevanten Arten im Bereich des Messtischblattes 5108 Köln-Mülheim Bezug zugrunde gelegt.

Das Planungsgebiet weist keine Gehölze auf. Die unmittelbare Umgebung weist keine älteren Baumgehölze mit einem Durchmesser von mehr als 40 cm auf, so dass nicht von einem nennenswerten Höhlenpotenzial auszugehen ist. Eine unmittelbare Betroffenheit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gruppe der planungsrelevanten Säugetiere, das sind hier Fledermäuse, ist daher nicht gegeben.

Da das Planungsgebiet und die nähere Umgebung keine Gewässer aufweist, kann die Betroffenheit von Laichplätzen von Amphibien ausgeschlossen werden. Die nächsten Gewässer befinden sich in mehren hundert Metern Entfernung, durch Ge-

werbeflächen oder die BAB 59 abgetrennt. Eine Betroffenheit auch von Landlebensräumen planungsrelevanter Amphibien wird daher ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet ist durch die im Norden verlaufende Niederkasseler Straße, durch die vorhandenen Gewerbegebiete und durch die Langbaurghstraße seit langem verinselt. Hinweise auf planungsrelevante Reptilien, die in der Ackerfläche vorkommen könnten, fehlen. Es ist davon auszugehen, dass durch die verinselte Lage innerhalb von Wohn- und Gewerbegebieten keine Reptilien mehr im Planungsgebiet vorhanden sind.

Wie zuvor beschrieben, weist das Planungsgebiet und die nähere Umgebung keine Gehölze auf, die als Lebensraum für höhlenbrütende planungsrelevante Vogelarten geeignet sein könnten, auf. Im Planungsgebiet fehlen Gehölze ganz, so dass auch Brutplätze von hecken- oder baumbrütende Vogelarten aus zu schließen sind.

Das Messtischblatt 5108 weist auf das Vorkommen von verschiedenen Bodenbrütern der offenen Feldflur hin. Im Zuge der Planungen zum Golfplatz, der südwestlich in rd. 1km Luftlinie Entfernung zum Bebauungsplangebiet beginnen soll, wurde das Vorkommen der Bodenbrüter Rebhuhn und Feldlerche nachgewiesen. Eine Verbindung mit der im Planungsgebiet befindlichen Ackerfläche ist jedoch nicht gegeben. Vielmehr unterliegt der Lebensraum „Acker“ durch die dazwischen liegende A 59, die Gewerbegebiete Junkersring und die vorhandenen Spicher Gewerbegebiete zu einer Insellage. Die verbleibenden Flächen werden aufgrund der geringen Ausdehnung als zu klein für Rebhuhnpopulationen eingestuft. Zudem ist aufgrund der hohen Intensität der Freizeitnutzung auf dem angrenzenden Bolzplatz, von starken Störungen des Lebensraumes „Acker“ auszugehen. Das Vorkommen der bodenbrütenden Vogelarten Rebhuhn, Feldlerche oder Kiebitz wird daher ausgeschlossen.

„Das Planungsgebiet gehört zum Jagdrevier von Turmfalken (Falco tinnunculus), der am 25.02.08 nachgewiesen werden konnte. Durch das Gewerbegebiet wird sein Jagdrevier weiter eingeschränkt, jedoch ist davon auszugehen, dass genügend Ausweich-Flächen jenseits der Autobahn für diese Art in erreichbarer Nähe liegen. Im Baugebiet und den Ackerflächen sind Brutplätze auszuschließen“ (U. Hauptmann, gutachterliche Stellungnahme, Februar 2008). Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verringerung des Jagdreviers des Turmfalken verbunden. Turmfalken sind als Greife nach der EU-Artenschutzverordnung streng geschützt. Die Beeinträchtigung der Turmfalkenpopulation ist aber nicht als erheblich zu werten, da zum einen nur ein Teil des Jagdreviers verloren ginge und zum zweiten Turmfalken relativ häufig verbreitet sind. Letzteres bedeutet, dass dieses eine Paar, welches von dem Eingriff betroffen wäre, nur einen geringen Teil der lokalen Population ausmacht.

Somit ist auszuschließen, dass hinsichtlich des geplanten Gewerbegebietes eine artenschutzrechtliche Befreiung nötig ist.

<u>Bewertung:</u>
Dem Plangebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur eine insgesamt geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen. Der Eingriff in die Biotopfunktion der bisher nicht bebaubaren Fläche muss durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden. Die einzelnen Wertkriterien der Biotoptypen und ihre Gewichtung sind der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen:

Vorhandener Biotoptyp (LÖLF-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Acker (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7
Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen- und Wegrändern* (HH7)	3	1	1	2	2	1	0	10

*Dem Biotoptyp Grasfluren wurde bei der Struktur- und Artenvielfalt, der Maturität sowie bei der Vollkommenheit abweichend von Ludwig je 1 Wertpunkt abgezogen, da die Grasfluren Übergänge zu den geringerwertigen Biotoptypen Bankett und Acker aufweisen.

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

Für den Boden des Plangebietes ist in der Bodenkarte (L 5108 Köln-Mühlheim) von Nordrhein-Westfalen, M. 1:50.000, Braunerde und Parabraunerde aus Hochflutlehm über Sand und Kies der Niederterrasse des Rheines angegeben. Dabei ist der sandige bis schluffige Lehm in einer 8 bis 20 dm mächtigen Schicht ausgebildet.

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen, wie gute Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, gute Wasserspeicherfunktion und Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gut erhalten sind.

Altlasten sind nicht bekannt.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, eine Freiheit könne aber nicht garantiert werden. Es bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Aufstellung und Durchführung der Maßnahme.

Bewertung: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. In die textlichen Festsetzungen soll ein Hinweis auf die Empfehlung einer Tiefendetektion im Fall von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung aufgenommmen werden.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Zündorf in einer Höhe bei rd. 54,50 m ü.NN. Für den betreffenden Bereich liegen die Grundwassergleichen nach der Hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen (Stand Oktober 1985) zwischen 42 und 43 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt demnach rd. 12m.

Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz entsorgt. Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Für das Plangebiet liegt eine geohydrologische Beurteilung für die Versickerung von Niederschlagswasser vor.[1] Ab einer Tiefe von i. M. 1,10 m unter Geländeoberkante stehen versickerungsfähige kiesige Fein – Mittelsandschichten an, die die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes erfüllen. Im Umfeld der Maßnahme ist gemäß den Darstellungen der geologischen Karte mit tiefer reichenden Sand – Kies – Schichten der Rheinterrasse zu rechnen, so dass großräumig ausreichende zusammenhängende versickerungsfähige Schichten vorhanden sind.

Bewertung: Die bisher unbebauten Flächen haben eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Unter Berücksichtigung des Versickerungsgebotes gem. 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

Für die Stadt Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1997 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil des Freiraumes mit einer mittleren Wärmebelastung, wie es nahezu alle unbewaldeten Freiflächen der Stadt Troisdorf sind.

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

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7. Für diesen betroffenen Teilbereich gibt es weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele. Die Entwicklung des Bebauungsplanes geht aus der Rahmenplanung für den Bereich Spich West aus dem Jahr 1999 hervor, wonach sich an die Wohnbebauung an der Niederkasseler Straße in südlicher Richtung ein zu entwickelnder Grünzug

[1] GBU, Geologie, Bau & Umweltconsult, Alfter, Geohydrologische Beurteilung Versickerung vom 07.04.2008

aus Friedhofsfläche, Erholungsflächen und Ausgleichsflächen anschließen soll. Über die Ackerfläche hinweg bestehen Blickbeziehungen zu den angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen.

Bewertung:
Das Gebiet weist keine hervorzuhebenden Landschaftsbild prägenden Elemente oder Blickbeziehungen auf.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kulturgütern im Bereich des Plangebietes ist nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Eine systematische Erfassung von Bodendenkmälern wurde in dieser Region bisher nicht durchgeführt. Der Landschaftsverband Rheinland teilt in seiner Stellungnahme vom 06.11.2007 mit, dass es aufgrund der verfügbaren Unterlagen derzeit nicht abschließend möglich ist, konkrete Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut zu treffen.

Bei den Sachgütern ist der Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage zu nennen.

Im Randbereich des Plangebietes, parallel zur Langbaurghstraße verlaufen 2 Ferngasleitungen DN 400 mit den zugehörigen Kabelschutzrohranlagen. Die Leitungen liegen jeweils in einem 10 m breiten Schutzstreifen.

Bewertung:

Ein Eingriff in archäologisches Kulturgut ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Wird der Schutzstreifenbereich des Leitungsbündels von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden freigehalten, sind keine Konflikte mit der Planung zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, hier z.B. Boden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Tiere und als Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung zwar eingeschränkt, aber weitgehend funktionsfähig.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

*Schutzgut Mensch*Bei Durchführung der Planung wird zukünftig der vorgesehene Gebäuderiegel als passiver Schallschutz für das nordwestlich gelegene Wohngebiet zwischen Niederkasseler Straße und der Straße Am Friedhof wirken. Bei Nichtdurchführung wird auch zukünftig der Schall von der BAB 59 und von der Langbaurghstraße auf das Wohngebiet wirken.

Das eigentliche Plangebiet hat weder im Fall der Durchführung noch im Fall der Nichtdurchführung eine Bedeutung für die Erholungseignung. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet tragen gleichzeitig zur Eingrünung des nordwestlich zu entwickelnden Grünzuges mit Bolzplatz bei. Damit wird die Erholungseignung dieses Bereiches gestärkt.

Schutzgut 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:

Eingriff aufgrund der Gewerbefläche			
Beeinträchtigter Biotoptyp	qm	Biotopwert	Eingriffswert
Acker, (HA0)	9.348	7	65.436
Grasfluren an Böschungen und Wegrändern, einschl. Bankette (HH7)	395	10	3.950
Summe			69.386

Eingriff aufgrund des Regenversickerungsbeckens			
Beeinträchtigter Biotoptyp	qm	Biotopwert	Eingriffswert
Acker, (HA0)	1.265	7	8.855

Der Eingriff in die Biotopfunktion ist gemäß § 1a BauGB durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Vorgesehen ist daher die Anpflanzung einer freiwachsenden Baumhecke aus einheimischen Gehölzen als öffentlche Grünfläche. Die Anlage des Regenwasserversickerungsbeckens wird in den landschaftspflegerischen Ausgleich angerechnet. Ebenso wie die Begrünung der nicht versiegelbaren Flächen der Gewerbefläche. Diesen Maßnahmen werden folgenden Biotoptypen und –Werte zugeordnet:

geplanter Biotoptyp (LÖLF-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Artenarme Fettwiese (EA 32)	2	3	2	3	2	1	1	14
Baumhecke (BD 51)	4	2	3	3	2	3	1	18

Begrünung Gewerbeflächen (HM51)	1	1	1	1	1	1	1	7

Die Ausgleichsbilanz stellt sich entsprechend wie folgt dar:

Ausgleich						
Geplanter Biotoptyp	qm	gepl. Biotop-wert	Vorh. Biotoptyp	Biotop-wert	Wert-zu-wachs	Ausgleichswert
Regenwasserversickerungsbecken, artenarme intensiv-Fettwiese (EA 32)	1.264	14	Baufeld	0	14	17.696
Baumhecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen, private Grünfläche (BD 51)	1.677	18	Acker	7	11	18.447
Begrünung der unversiegelbaren Flächen im Gewerbegebiet (HM51)	1.940	7	Baufeld	0	7	13.580
Summe	4.881					49.723

Da die Maßnahmen im Planungsgebiet nicht ausreichen, um das rechnerische Defizit (Ausgleich 49.723 abzügl. Eingriff 78.241) in Höhe von 28.518 ökologischen Werteinheiten auszugleichen, erfolgt der übrige Ausgleich Im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger – und Sülzaue. Zu diesem Zweck werden landschaftspflegerische Maßnahmen in der Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) umgesetzt. Die dafür vorgesehen Flächen sind im Besitz des Aggerverbandes. Die Stadt Troisdorf erwirbt „Ökopunkte“ beim federführenden Aggerverband, sobald erste Maßnahmen umgesetzt sind. Dieses Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt bis auf weiteres die Ackernutzung bestehen.

Schutzgut Boden

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche von 0,97 ha wird zu 80% versiegelt durch gewerbliche Bauten, Freiflächennutzung wie Lager, Stellplätze etc. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Bodenfunktionen im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen mit ausgeglichen wird. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden unversiegelt und wird weiterhin ackerbaulich genutzt.

Schutzgut Wasser

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche wird überwiegend versiegelt durch gewerbliche Bauten, Freiflächennutzung wie Lager, Stellplätze etc. Die Dachentwässerung der Gebäude soll gem. § 51 a Landeswassergesetz über die belebte Bodenzone in den Untergrund erfolgen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist gewährleistet. Die Durchführung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Schutzgut Luft und Klima

In Folge der Durchführung des Bebauungsplanes gehen lokalklimatisch ausgleichend wirkende Ackerflächen verloren. Gleichzeitig werden im Zuge der Begrünung und der ökologischen Ausgleichspflanzungen ebenfalls klimatisch ausgleichend wirkende Vegetationsflächen geschaffen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Im Falle der Nichtausführung des Bebauungsplanes bleiben die vorhandenen Ackerflächen vorerst weiterhin lokalklimatisch wirksam

*Schutzgut Landschaft*Infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Anstelle der Ackerfläche tritt eine Gewerbefläche. Gleichzeitig entstehen an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes Gehölzflächen, die zu einem weiteren Element des zu entwickelnden Grünzuges werden.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung bleibt das Orts- und Landschaftsbild unverändert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An die Stelle von Boden als landwirtschaftlichen Produktionsstandort tritt zukünftig die gewerbliche Nutzung. Insgesamt ist damit keine nachteilige Auswirkung auf Boden, bzw. Fläche als Wirtschaftsgrundlage verbunden. Sonstige Kulturgüter sind nicht betroffen.

Im Falle der Nichtdurchführung ist von der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung solange auszugehen, bis der angrenzende Bebauungsplan vollständig umgesetzt wird und eine öffentliche Grünfläche geschaffen wird. Dann wäre die verbleibende Fläche voraussichtlich zu klein, um wirtschaftlich ackerbaulich genutzt zu werden.

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 vorhanden landwirtschaftliche Nutzung weiterhin fortgeführt würde. Infolge der Nichtdurchführung würde im Bebauungsplangebiet keine Bebauung und Versiegelung mit dem damit verbunden Eingriff in die Biotopfunktion erfolgen. Die Ansprüche des Menschen an Gewerbeflächen würden dann voraussichtlich an anderer Stelle in der Region verwirklicht

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Beachtung der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen und Hinweise werden nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden. An dieser Stelle sei die Einhaltung der Abstandsklassen genannt sowie der Hinweis auf das Versickerungsgebot.

Zum Schutz vor den erhöhten Schallimmissionen werden im Bebauungsplan entlang der Baugrenzen Lärmpegelbereiche dargestellt und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechende technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der ca. 150 m östlich gelegenen Wohngebiete erfolgt eine Zonierung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass NRW 2007, um diese vor Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet zu schützen. Es sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII (mind. 100 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung) zulässig. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) werden in Anwendung von § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Unvermeidbar ist der Verlust der Biotopfunktion der zu überbauenden Fläche. Festsetzungen auf dem Grundstück der Gewerbefläche zur Erhöhung des ökologischen Ausgleichswertes sollen aufgrund der schwierigen Durchsetzbarkeit nicht erfolgen.

Nordöstlich an die Gewerbefläche angrenzend wird zum Ausgleich des Eingriffs in die Biotopfunktionen unmittelbar neben dem zu errichtenden Regewasserrückhaltebecken eine Baum-Strauch-Hecke von rd. 120m Länge und 14m Breite mit einheimischen Gehölzen festgesetzt. Mit der Maßnahme wird gleichzeitig das Landschaftsbild neu gestaltet. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 28.518 ökologischen Werteinheiten.

Daher wird der landschaftspflegerische Ausgleich, der nur in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden kann, als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme dem Ökokonto in der Agger- und Siegaue wie folgt zugeordnet:

Dem Eingriff aufgrund der Gewerbefläche, der im Plangebiet ein rechnerisches Defizit von 28.518 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden wertgleiche landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggervberband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) zugeordnet. Alle im Rahmen des interkommunalen Ökokontos geplanten Maßnahmen sind auf Flächen vorgesehen, die im Besitz des Aggerverbandes sind und zu diesem Zweck erworben wurden. Sie werden zurzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan wurde aus dem Regionalplan entwickelt. Die Frage von Standortalternativen stellt sich im Rahmen der knapp bemessenen Flächen nicht. Innenbereichsflächen lassen sich aufgrund der verfassungsmäßigen Eigentumsposition der Grundstücksbesitzer nicht in dem Umfang und so zeitnah mobilisieren, wie es der prognostizierte Bedarf erfordert.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden, Ermittlung der Schallemissionen gemäß RLS 90 auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens vom Dezember 2006, eines hydrogeologischen Gutachtens und einer eigenen Biotoptypenkartierung des von der Neubebauung betroffenen Bereiches. Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbe-

darfes ist dabei das „Verfahren zur Überprüfung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion (Sporbeck / Ludwig, D. 1991).

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Durchführung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung wird 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.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b hat die Realisierung weiterer Gewerbeflächen entlang der Langbaurghstraße zum Ziel. Der Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und der durch den Eingriff erforderliche Ausgleich werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Aufnahme der Systematik des Gesamtplanes SP 150 werden die Anlagen und Betriebe bezüglich ihres Emissionsgrades eingeschränkt. Die Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NRW sind ausgeschlossen, sodass nur Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m) sowie Betriebe die einen geringeren Störwert haben, zugelassen werden. Dies entspricht der Zone II des südlich anschließenden Bebauungsplanes SP 150, Blatt 1b.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschossen. Hier wird Bezug genommen auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf, das ausdrücklich empfiehlt, Konkurrenzstandorte zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Sauna-Clubs o. ä..
Das Gewerbegebiet soll vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Durch den Ausschluss der genannten Betriebe soll die hochwer-

tige Gebietsstruktur erhalten und gestärkt werden und damit eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung entlang der Langbaurghstraße vermieden werden.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO, Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen dient der Wahrung des Gebietscharakters des flächenmäßig eher kleineren Gewerbegebietes (ca. 1 ha).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage (GH) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der Bebauung entspricht den Höhenfestsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Die festgesetzte Höhe (kleiner gleich 65,0 m ü. NN, dies entspricht einer Höhe von ca. 11 m) berücksichtigt die Einbindung der Gebäude und baulicher Anlagen in das in der Rahmenplanung konzipierte Orts- und Landschaftsbild, die zwischen den Gewerbeflächen entlang der Langbaurghstraße und der weiter östlich gelegenen Baugebiete die Anlage eines Grüngürtels mit Naherholungsfunktionen vorsieht. Ergänzend zur Höhe baulicher Anlagen wird eine GFZ festgesetzt, die das Maß der baulichen Dichte insbesondere im Hinblick auf die zulässigen Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude regelt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Der Verzicht auf die Längenbeschränkung entspricht den Anforderungen für gewerbliche Bauten, die sich aus Produktionsabläufen oder betrieblicher Organisation ergeben. Die überbaubaren Flächen berücksichtigten das parallel zur Langbaurghstraße verlaufende Gasleitungsbündel mit seinem von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Verkehr

5.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Langbaurghstraße, die an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist, erschlossen. Im Hinblick auf die Höhenlage der Straße, die auf der Länge des geplanten Gewerbegebietes im Einschnitt liegt, und den damit verbundenen eingeschränkten Sichtverhältnissen erfolgt die Festsetzung von Zufahrtsverboten. Grund hierfür ist die allgemeine Verkehrssicherheit. Das Plangebiet wird zentral über eine Zufahrt, die außerhalb des Böschungsbereiches liegt, an- und abgefahren. Die Bauflächen innerhalb des Gebietes werden über ein parallel zur Langbaurghstraße verlaufendes Geh- und Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Aufgrund der geringen Größe von knapp einem Hektar wird von einer Ansiedung von einem bis maximal 3 Betrieben ausgegangen, die Erschließung der Betriebsflächen kann so in Abhängigkeit der Anzahl der Betriebe erfolgen.
Im Zuge der Offenlegung wurde von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft auf die, für die Anfahrbarkeit erforderliche Beschaffenheit der Grundstückserschließung hingewiesen. Aus diesem Grund wurde das Geh-

und Fahrrecht um die Ausweisung eines Wendehammers erweitert, der die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke für die Abfall- und Wertstoffentsorger gewährleistet.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

An der Ostseite der Langbaurghstraße liegt ein getrennt geführter Geh- und Radweg, der mit dem eigenständigen innerörtlichen Radwegenetz verbunden ist. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die an der Langbaurghstraße vorhandenen Buslinien bzw. den ÖPNV-Haltepunkt Spich, der in ca. 500 m Entfernung liegt.
Die Nutzung des nördlich anliegenden Feldweges für die Naherholungsnutzung und für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist gesichert.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Köln / Porz-Wahn abgeleitet. Der Wasser- und Bodenverband Wahn weist in seiner Stellungnahme vom Oktober 2007 daraufhin, dass auf Grundlage der Netzanzeige hinsichtlich des belasteten Regenwassers lediglich eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 m² als abflusswirksame Fläche an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von Hof- und Verkehrsflächen aus Gewerbegebieten mit geringem KFZ-Verkehr, ohne Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder sonstigen Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität ist generell als „schwach belastetes (= gering verschmutztes) Niederschlagswasser einzustufen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Versickerung des schwach belasteten Niederschlagswassers nur über die belebte Bodenzone zulässig. Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens wurden im Bereich dieser Fläche ab 1,30 m Tiefe Sandschichten mit guter Durchlässigkeit angetroffen. Der Durchlässigkeitswert liegt bei i. M. 4,3 x 10 e-5 m/s. Für ein Starkregenereignis wurde überschlägig mit einem erforderlichen Stauvolumen von ca. 80 m³ gerechnet. Dies kann auf der festgesetzten Fläche mit einer Mulde von z. b. 10 x 80 m und einer Einstauhöhe von 0.10 m zur Verfügung gestellt werden.

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

§ 9 (1) Nr. 25a
Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landsschaft gekennzeichnete Fläche ist mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form einer mehrzeiliger Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen

der folgenden Artenliste und mit weiteren geeigneten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten
Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5 m.. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Str. 2xv., o.B., 100-150. Abweichungen sind je nach Pflanzenart zulässig.

Pflanzenliste 2 (Gehölze für Baum-Strauch-Hecke):

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pflaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum `Schmidt`	Alpenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die für das Jahr 2020 prognostizierte Verkehrsbelastung von 18200 KFZ / 24 h auf der Langbaurghstraße werden die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bezogen auf ein Gewerbegebiet sowohl für den Tag als auch für die Nacht um rund 5 dB (A) überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen werden aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Aus städtebaulichen Erwägungen (Erschließung der Flächen, optische Trennung der Gewerbegebiete rechts und links der Straße und insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, wie z. B. Büros und Werkhallen, und der damit verbundenen Schutzbedürftigkeit) wird eine Lärmschutzwand entlang der Langbaurghstraße nicht vorgesehen.

Zum Schutz vor den erhöhten Schallimmissionen werden entlang der Baugrenzen Lärmpegelbereiche dargestellt und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechende technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden folgende Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt:

a) den der Langbaurghstraße zugewandten Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 20 m der Lärmpegelbereich IV,

b) den der Langbaurghstraße abgewandten Gebäudeteile der Lärmpegelbereich III

5.7 Gestaltungsvorschriften

Für die angrenzenden Bebauungspläne SP 150, Blätter 1 a, 1 b und 2 im Gewerbegebiet an der Langhbaurghstraße besteht eine isolierte Gestaltungssatzung. Der Rahmen der möglichen individuellen Aktivitäten ist durch diese Regelung zur äußeren Gestaltung abgesteckt. Die Satzung stellt einen Schutz für diejenigen Gewerbetreibenden dar, die im Vertrauen auf eine ansprechende städtebauliche Umgebung diesen Standort gewählt haben. Dieser Vertrauensschutz ist, auch im Sinne der Gleichbehandlung, für den Bereich des Bebauungsplanes SP 150, Blatt 4b zu gewähren. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung soll die an der Langhbaurghstraße bereits vorhandene Bebauung in gleicher Weise fortsetzen. Daher werden die Festlegungen der oben genannten Gestaltungssatzung, die seit dem 05.01.1996 rechtskräftig ist, als örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 86 BauO NRW gemäß § 9 (4) BauGB im Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b festgesetzt.

Die Festsetzungen sind geeignet, eine ausgewogene Gestaltung des Verhältnisses von Dach- zu Wandflächen zu gewähren, die Dach- und die Freiraumgestaltung (Einfriedungen, Werbeanlagen) in die Umgebung einzupassen.

Die Festsetzungen wurden auf ein Mindestmaß begrenzt, um den individuellen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu sichern.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstücke sind verfügbar. Weitergehende Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen keine weiteren Kosten. Die Flächen wurden von der Stadt Troisdorf erworben.

8. Anlagen

- Tabelle der vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen
- Geohydrologische Beurteilung Versickerung, GBU Geologie, Bau & Umweltconsult, 07.April 2007
- Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen hinsichtlich der Avifauna an der Langbaurghstraße, ProBion Büro für Tierökologie, Vegetationskunde und Landschaftsplanung, 27.Februar 2008
- Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007

Troisdorf,

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Manfred Uedelhoven
Bürgermeister