Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Begründung des Planes nach Abwägung möglicher Alternativen

Bebauungsplan SP 171 Blatt 1

Stadtteil Troisdorf – Spich, Bereich Wernerstraße, Paulstraße, Karlstraße

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, vor dem Hintergrund der allgemein bestehenden Nachfrage nach Baulandflächen für privaten Wohnungsbau eine Arrondierung der derzeit unbebauten landwirtschaftlichen bzw. ehemals als Gärtnerei genutzten Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung im Hinblick auf dort bestehende Betriebe und Gewerbehallen. Darüber hinaus soll die Erschließung für diesen Bereich abschließend geregelt werden. Für die vorhandene und geplante Wohnbebauung ist ein Spielplatz geplant.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Anhörung am 20.04.2005 und Aushang der Pläne bis 04.05.2005 stattgefunden.

Von Seiten der Bürger wurden verschiedene Anregungen und Bedenken vorgebracht, die sich insbesondere auf die Art der Bebauung (z.T. Mehrfamilienhäuser), die bauliche Dichte sowie die Erschließungsfragen beziehen. Die Hinweise wurden durch Überarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 17.06.2005 bis zum 21.07.2005 durch schriftliche Einholung von Stellungnahmen durchgeführt.

Es wurden verschiedene Hinweise zur Fragen der Altlasten, der Entwässerung, Kampfmitteln und Bodendenkmälern gegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte vom 01.06.2006 bis 03.07.2006. Die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der 1. Offenlage wurden im Planentwurf berücksichtigt. Aufgrund von Anregungen von Bürgern zur Reduzierung von überbaubaren Flächen sowie der Ergänzung einer Leitungstrasse des RWE wurden Planänderungen vorgenommen, die zu einer zweiten Offenlage des Entwurfes führten.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 03.04. bis zum 11.05.2007. Die Anregungen aus der 2. Offenlage beschränkten sich auf Hinweise zum geplanten Spielplatz sowie zu einem außerhalb des eigentlichen Plangebietes in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung angedachten Bolzplatzes sowie auf Anregungen einer Gesamtverbesserung der Situation am Ortsrand von Spich durch Ausstattung mit mehr Grünflächen. Auf Ausweisung des Spielplatzes wurde nicht verzichtet, da sie zur Ausstattung des Wohngebietes gehört. Der potentielle Standort für einen Bolzplatz liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes SP 171, Blatt 1, führt zu einer Erweiterung von Bauflächen für ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die Planung ist durch eine Beschränkung auf ein

bis zwei Vollgeschosse und die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen mit den städtebaulichen Belangen vereinbar. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten nach Abschluss des Planverfahrens im wesentlichen nicht auf. Mit den Erschließungsflächen sowie den Nebenflächen auf den geplanten Baugrundstücken können gemäß Bebauungsplanfestsetzungen rund 40 Wohneinheiten neu entstehen.

Aufgrund der Schallimmissionen aus dem KFZ - Verkehr der Bundesstraße B 8 und aus dem Verkehr der Bahnstrecke sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen im Hochbau anzuwenden. Schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen werden damit vermieden.

Aufgrund des geplanten Neubaus gehen u.a. die Biotopfunktionen der verbuschten Gärtnereiflächen verloren, die im Vergleich zu den Ackerflächen höherwertig sind. Der Eingriff in die Biotopfunktionen gilt mit dem Beginn der Waldentwicklung auf den ehemaligen Ackerflächen und dem dauerhaften Erhalt als Waldfläche aus ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahme gilt gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktionen, die durch Überbau und Versiegelung verloren gehen.

Mit dem Bebauungsplan sind keine erhebliche Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter verbunden. Unter Beachtung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Folge des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Grundsätzliche Alternativen zur Planung, wie das generelle Freihalten der Fläche, wurden nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um eine Fläche, die seit Anfang der 70er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und die heute aufgrund der an der Karlstraße und Wernerstraße vorhandenen Bebauungsansätzen als unvollständig empfunden wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und Arrondierung des Gebietes und trägt so zu einer Verbesserung des Gesamtbereiches bei.

4. Ergebnis der Abwägung

Grundsätzliche Alternativen zur Planung, wie das generelle Freihalten der Fläche, wurden nicht weiterverfolgt. Es handelt sich um eine Fläche, die seit Anfang der 70er Jahre im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und die heute aufgrund der an der Karlstraße und Wernerstraße vorhandenen Bebauungsansätzen als unvollständig empfunden wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung und Arrondierung des Gebietes und trägt so zu einer Verbesserung des Gesamtbereiches bei.

Troisdorf, den 20.08.2007

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 20.08.2007

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)