Anlage 2

BEBAUUNGSPLAN SP 21, BLATT 3, 4. ÄNDERUNG
GEWERBEPARK SPICH

B E G R Ü N D U N G

INHALT:

1. Lage und Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Planungsrechtliche Situation
3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan SP 21, Blatt 3
3.2 Flächennutzungsplan
4. Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz
5. Begründung der Planinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Gewerbegebiet GE
5.1.2 Sondergebiete SO
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Verkehrsflächen
5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen
5.3.2 Private Verkehrsflächen
5.3.3 Baubeschränkungen im Bereich A 59
5.3.4 Immissionsschutzgutachten - Verkehrslärm
5.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Fassadenbegrünung
5.5 Versorgungsanlagen
5.5.1 Gasleitung/Pumpstation
5.5.2 Fernmeldeanlage
5.5.3 Energieversorgung
5.6 Werbeanlagen
6. Entwässerung
7. Kosten und Finanzierung

0070

1. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Spich unmittelbar angrenzend an die A 59 Köln - Bonn. Der Bebauungsplan wird im wesentlichen begrenzt durch öffentliche Verkehrsflächen

- im Norden durch den Langeler Ring
- im Osten durch den Heuserweg
- im Süden durch die Niederkasseler Straße (L 269) und
- im Westen durch die A 59.

Die Flächen des Bebauungsplans SP 21, Blatt 3, sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Erhaltenswerte Gehölze sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.
Die Bauflächen nördlich und östlich des Geltungsbereichs sind bereits bebaut; es besteht dort ausschließlich gewerbliche Nutzung. Hervorzuheben als Einzelnutzung ist das nördlich des Langeler Rings gelegene Verteilzentrum der Deutschen Post, das über den teilausgebauten Langeler Ring erschlossen wird. Südlich der L 269 befindet sich die Wohnsiedlung "Auf dem Vogelsang". Auf diese schutzwürdige Wohnbebauung hat der Bebauungsplan SP 21, Blatt 3, 4. Änderung bei der Festlegung seiner Inhalte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Rücksicht zu nehmen. Ebenfalls muß auf die Belange des Autobahnamtes Rücksicht genommen werden. Hier sind bei der Neuplanung die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes bezüglich Bauverbotszone und Baubeschränkungsbereich in die Planung einzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlaß für den Bebauungsplan ist die Absicht eines Bauträgers, an dieser verkehrstechnisch günstig gelegenen Stelle von Troisdorf-Spich einen Bau- und Handwerkermarkt mit angegliedertem Gartencenter und Möbelhaus zu errichten. Für dieses Vorhaben wird in etwa die Hälfte des Bebauungsplangebietes benötigt. Für den verbleibenden nördlichen Teil des Bebauungsplans sollen ergänzende gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise ein Logistikzentrum und andere Gewerbebetriebe, soweit sie gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind, angesiedelt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 3

Für die zu beplanenden Flächen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. SP 21, der ausschließlich die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE festsetzt. Die Erschließung der hierin bestimmten Bauflächen erfoigt über eine sogenannte Erschließungsschleife, so daß in etwa gleich große Grundstücksflächen entstehen. Sowohl die ausschließlich festgesetzte Nutzungsart Gewerbegebiet - GE als auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Erschließungsflächen stehen der Realisierung des geplanten Vorhabens entgegen. Da für die geplante überwiegend großflächige Einzelhandelsnutzung ein Sondergebiet i.S. von § 11 BauNVO erforderlich wird und die im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen einer Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zulassen, ist der Planungsanlaß zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans gegeben.

0071

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplans SP 21 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erforderlich wird, hat die Stadt Troisdorf die 65. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Dieses Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Sonderbauflächen werden in diesem Änderungsverfahren abgeglichen mit den Sondergebietsflächen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Im Erläuterungsbe-richt zur Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz im Rahmen der 65. Flächennutzungsplanänderung sind Ausführungen zu den Punkten

- Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- städtebauliche Integration
- Auswirkungen der Planung

enthalten.
Da die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung parallel betrieben werden, werden an dieser Stelle die Ausführungen des Erläuterungsberichtes zu den einzelnen Punkten nochmals wiedergegeben:

1. Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der Regel nur in Kerngebieten oder in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Bei der Ausweisung von Sondergebieten ist daher eine Einzelprüfung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Nach dem Landesentwicklungsplan NRW liegt der geplante Sondergebietsstandort auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die dem europaweiten Leistungsaustausch dient und zur Integration des Landes in die europäischen Raum- und Wirtschaftsentwicklung beitragen soll. Darüber hinaus sollen in ihrem Bereich weitere Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.

Troisdorf selbst ist Mittelzentrum mit ca. 71.000 Einwohnern in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn und in der Nachbarschaft der Mittelzentren Siegburg, Sankt Augustin, Niederkassel und Lohmar. Die Stadt Troisdorf ist die größte Gemeinde im Rhein-Sieg-Kreis und ist durch umfangreiche Industrieansiedlungen geprägt.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der geplante Standort als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt, in dem in der Regel bei der Bauleitplanung nur gewerbliche Bauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung und Sondergebiete mit einer der gewerblichen Nutzung entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen werden sollen. Sondergebietsstandorte sollen in bezug auf die zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet werden.

Der Ortsteil Troisdorf-Spich ist ein eigenständiger Stadtteil mit ca. 11.000 Ein-

wohnern und zentralen Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptstraße sowie umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten. Der Ortsteil besitzt einen S-Bahn-Haltepunkt (S 21 Köln/Hennef, geplant S 13 Köln/Bonn mit Flughafenanbindung) an der Niederkasseler Straße und Buslinien in Richtung Troisdorf, Siegburg und Niederkassel. Spich ist an die Autobahn A 59 über die Anschlußstelle Porz-Lind und die im Bau befindliche Anschlußstelle A 59/K 29 unmittelbar angeschlossen und durch weitere Bundes-, Landes- und städtische Hauptverkehrsstraßen erschlossen.

Gemäß dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Ortskern von Spich als einer der drei Siedlungsschwerpunkte der Stadt Troisdorf dargestellt. Der Standort des geplanten Sondergebietes liegt zwar außerhalb des eigentlichen Siedlungsschwerpunktes, ist ihm jedoch zugeordnet und liegt darüber hinaus innerhalb des Siedlungsbandes parallel zu den Verkehrsbändern von Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist damit Rechnung getragen.

2. Städtebauliche Integration

Geplant sind folgende großflächige Einzelhandelsnutzungen:

Baumarkt	6.500 qm Verkaufsfläche
Gartencenter	4.500 qm Verkaufsfläche
Möbelmarkt	3.000 qm Verkaufsfläche.

Hinzu kommen weitere Lagergebäude und die notwendigen Stellplätze. In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden einschränkende Festsetzungen zu den Sortimenten gemäß der sogenannten "Kölner Liste" vorgenommen. Dadurch wird sichergestellt, daß nur innenstadtunschädliche Sortimente an diesem Standort angeboten werden. Das geplante Sondergebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem begrenzten Warensortiment, wie oben beschrieben, können wegen erheblichen Flächenansprüchen nicht im Siedlungsschwerpunkt selbst, der durch eine kleinteilige Bebauungs- und Grundstücksstruktur geprägt ist, integriert werden. Darüber hinaus scheidet eine Ansiedlung im Ortskern von Spich auch wegen des mit dem Abtransport überwiegend großer und sperriger Waren verbundenen Aufkommens an Kraftfahrzeugen, Lieferverkehr etc., aus. Die Sortimente der oben angesprochenen Nutzungen, die Größe der Präsentations- und Lagerflächen, eine kundenorientierte optimale Pkw-Verkehrsanbindung begründen eine Zuordnung des Standortes zum Siedlungsschwerpunkt, ohne damit die bestehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung verlassen zu müssen.

3. Auswirkungen der Planung

Zur Konkretisierung möglicher Auswirkungsmerkmale gemäß BauNVO wurden im gemeinsamen Runderlaß des MSWV, des MWMT und des MURL vom 16.07.1986 weitere Ausführungen gemacht. Ob Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorliegen, ist im einzelnen zu prüfen.

Folgende Bereiche sind gemäß der BauNVO besonders zu untersuchen:

- schädliche Umwelteinwirkungen
- mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattungen
- Auswirkungen auf den Verkehr

- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden und
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Diese möglichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wurden untersucht und sind nachfolgend ausgeführt.

Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplans besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der dort Gewerbegebiet ausweist. Die Ausweisung als Sondergebiet führt nicht zu weitergehenden Eingriffen im Sinne des § 8 a BNatSchG gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan sollen jedoch heutige ökologische Standards wie Baumpflanzungen, Bepflanzung der unbefestigten Bereiche, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung etc. festgesetzt werden, so daß es insgesamt zu einer Verbesserung kommt.

Verkehrssituation

Die Zufahrt zum Standort erfolgt über die Autobahn A 59 und den im Bau befindlichen Autobahnanschluß A 59/K 29 sowie die Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet Heuserweg. Verkehrsbedingte Belastungen von Wohngebieten sind ausgeschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt Spich als leistungsfähiger ÖPNV-Träger liegt in einer Entfernung von ca. 600 m und ist gut zu erreichen. Der Bereich selbst ist direkt durch Buslinien erschlossen, die den S-Bahn-Haltepunkt unmittelbar anbinden und bei weiterem Ausbau des Gewerbegebietes zwischen der Kriegsdorfer Straße und Niederkasseler Straße weiter verdichtet werden soll. Die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen führen nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Straßennetzes. Verkehrslenkende Maßnahmen können der jeweiligen Situation angepaßt werden.

Versorgungssituation

Da es sich bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben um Branchen handelt, die nicht alltäglich sind, sondern einer mittel- oder langfristigen Versorgung mit einem schmalen Fachsortiment dienen, ist die Nahversorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht gefährdet. Darüber hinaus ist auch keine übermäßige Kaufkraftbindung zu erwarten. Im Gegensatz zu den Nachbarstädten besteht für den Troisdorfer Bereich durchaus noch Nachholbedarf.
Dies zeigt auch der von der IHK Bonn vorgelegte Vergleich der Umsatzkennziffern 1994 als Verhältnis aus Marktvolumen und tatsächlichem Umsatz. Gegenüber den Nachbarstädten Siegburg (195,49) und Sankt Augustin (157,2) liegt Troisdorf (81,0) deutlich hinter den Nachbarstädten und auch unter dem Kreisdurchschnitt. Es ist festzustellen, daß in der Stadt Troisdorf durchaus noch Bedarf nach zusätzlichen Einzelhandelsflächen besteht.

Orts- und Landschaftsbild

Mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen, da die Sonderbaufläche in ein Gewerbegebiet integriert ist und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgewertet werden soll.

Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Rechtsgültigkeit der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan SP 21 im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

4. Umwelt, Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete i.S. des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes bestehen im Bereich des Bebauungsplans SP 21, Blatt 3, 4. Änderung nicht. Die Eingriffsregelung gemäß BNatschG ist nicht durchzuführen, da im verbindlichen Bauleitplanverfahren ausschließlich die Änderung eines Bebauungsplans durchgeführt wird. Die Ausweisung als Sondergebiet führt nicht zu weitergehenden Eingriffen im Sinne des § 8 a BNatSchG gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. In diesem Bebauungsplan sollen jedoch heutige ökologische Standards wie Baumpflanzungen, Bepflanzung der unbefestigten Bereiche, Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung etc. festgesetzt werden, so daß es insgesamt zu einer Verbesserung kommt.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiet - GE

Wie bereits unter Punkt 2. - Ziel und Zweck der Planung - erläutert, soll das künftige Baugebiet in einen nördlichen Gewerbegebietsteil und eine südliche, in etwa gleich große Sondergebietsfläche unterteilt werden. Aufgrund der schutzwürdigen Wohnbebauung südlich der L 269 ist eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit dieser Gewerbebauflächen erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird daher das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Rd. Erlaß des Ministers für Umwelt, Raum- und Landwirtschaft vom 21.03.1990 dahingehend eingeschränkt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad nicht zulässig sind. Dies bedeutet im Umkehrschluß, daß die Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste bzw. Betriebe, die dort genannt sind, im Gewerbegebiet zulässig sind. Diese in den vorgenannten Abstandsklassen aufgeführten Betriebsarten benötigen einen Abstand von 100 m bzw. 200 m bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung (WR). Die Gewerbegebietsflächen wurden räumlich im Bebauungsplan so festgesetzt, daß mindestens 200 m zwischen dem zukünftigen Gewerbegebiet und der nächstgelegenen Wohnbebauung "Auf dem Vogelsang" verbleiben.
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, die ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässig sind, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da gemäß den Vorstellungen des Bauträgers diese Flächen

ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen, so wie sie im Umfeld des Bebauungsplans Nr. SP 21 bereits vorhanden sind. Die Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Unternutzung des § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht ausgeschlossen, da beispielsweise die Errichtung einer Diskothek an diesem verkehrstechnisch günstigen Standort mit genügendem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung durchaus städtebaulich sinnvoll sein kann.

Das sogenannte "privilegierte Wohnen", das ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig ist, wurde auf Teilflächen der Gewerbegebietsflächen in einer Tiefe von 50 m südlich des Langeler Rings ausgeschlossen. Dies wurde erforderlich, da die starke Lkw-Belastung des Langeler Rings zum Postbriefzentrum, vor allen Dingen zu den Nachtzeiten, auch das privilegierte Wohnen nicht zulassen.

5.1.2 Sondergebiete; Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Gemäß den Planungsvorstellungen des Bauträgers sollen im südlichen Teil des Geltungsbereichs, für den Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, ein Baumarkt, ein Gartencenter sowie ein Möbelhaus entstehen. Für diese unterschiedlichen Nutzungen werden eigenständige Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung sowie eine maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt.

Zu den städtebaulichen Auswirkungen dieser Sondergebietsnutzungen wurde bereits im Erläuterungsbericht zur 64. Flächennutzungsplanänderung ausführlich Stellung genommen; diese Ausführungen sind auszugsweise unter Punkt 3.2 Flächennutzungsplan wiedergegeben worden.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans SP 21 wurde im Auftrag der Stadt Troisdorf von der Unternehmsberatung BBE Köln eine gutachterliche Stellungnahme zur Feststellung der potentiellen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 11 BauNVO des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes in Troisdorf-Spich erarbeitet und im April 1996 vorgelegt. Auch diese Untersuchung und Bewertung des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter erstreckte sich auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit

- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie
- die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Die bereits im Rahmen der 65. FNP-Änderung von der Stadt Troisdorf formulierten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung werden durch das Gutachten gestützt. Der Gutachter kommt in seiner Zusammenfassung zu dem Ergebnis, daß negative Auswirkungen auf Funktionen und Entwicklungschancen des Geschäftszentrums Troisdorf nicht feststellbar sind, da eine Beeinträchtigung innerstädtischer Betriebe mit vergleichbaren Teilsortimenten aufgrund unterschiedlicher Zielgruppen kaum erfolgen wird. Weiterhin wird festgestellt, daß durch den Einsatz eines qualifizierten Bau- und Heimwerkermarktes in Troisdorf-Spich sogar die Entwicklungsvoraussetzungen des Mittelzentrums Troisdorf wesentlich verbessert werden. Zusammenfassend bleibt nochmals festzustellen, daß das vorliegende Gutachten der BBE Unternehmensberatung die bereits von der Stadt im Rahmen der FNP-Änderung dargestellten

Auswirkungen der SO-Nutzungen bestätigt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 BauNVO wird sowohl im Gewerbegebiet als auch in den Sondergebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Sowohl die Höhe baulicher Anlagen als auch die GRZ von 0,8 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens nach den Vorstellungen des Bauträgers. Insbesondere die beabsichtigte Höhe der baulichen Anlagen ist in der Nachbarschaft teilweise bereits vorgegeben bzw. wurde so bemessen, daß sich die zukünftigen Gebäude in die Umgebung einpassen. Da gemäß § 18 BauNVO bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind, wurden die Höhen im Bebauungsplan nicht absolut, sondern bezogen auf die Höhe über NN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht in etwa einer Höhe der zukünftigen Gebäudehöhen von 10,0 m.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Grundstücksflächen des zukünftigen Gewerbe- und Einkaufparks werden ausschließlich über den Heuserweg und Langeler Ring erschlossen. Entsprechend dem Vorentwurf des Bauträgers wurden im Bebauungsplan zwei Anschlußstellen an den Heuserweg planungsrechtlich festgesetzt und ist daher für den Bauträger zukünftig bindend. Im rechtskräftigen Bebauungsplan (alt) ist ein Straßenquerschnitt von 15,0 m für den Heuserweg festgesetzt worden. Dieser Straßenquerschnitt ist auch für den zukünftigen Ausbau und die endgültige Herstellung des Heuserweges ausreichend. Da auf der südwestlichen Seite des Heuserweges, bedingt durch die Zufahrtssituation zum Gewerbe- und Einkaufspark ein Parkstreifen, wie er ursprünglich geplant war, zukünftig entfallen kann, ist die Einrichtung von Linksabbiegespuren in den Gewerbepark im Rahmen der Ausbauplanung möglich, ohne den ursprünglichen Gesamtquerschnitt von 15,0 m zu erweitern. Zukünftig werden nach Umsetzung der Planung, ausgehend vom Kreisverkehr L 269 im Straßenraum des Heuserweges zwei Linksabbiegespuren in den Gewerbepark hineinführen bzw. eine dritte Linksabbiegespur in den Langeler Ring führen. Die Aufstellänge innerhalb der Linksabbiegespuren ist für Pkw und Lkw ausreichend.

Der Langeler Ring ist derzeit bis zur Einmündung Stockumer Weg ausgebaut. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Langeler Ring in südwestlicher Richtung verlängert bis zur geplanten Wendeanlage mit einem Radius von 21,5 m. Der Radius dieser Wendeanlage ist ausreichend für die Befahrung der Wendeanlage mit Lastzügen (siehe auch EAE 1985). Der Querschnitt des Langeler Rings setzt sich zusammen aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m (Begegnungsfall: Lkw/Lkw), einem einseitigen Standstreifen mit einer Breite von 2,5 m und einer Gehwegbreite von 1,5 m.

Um in Spitzeneinkaufszeiten eine übermäßige Belastung des Kreisverkehrs an der L 269 zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Ausfahr-

möglichkeit zur L 269, mittig zwischen Autobahn und Kreisverkehr gelegen, festgesetzt. Durch verkehrstechnische Regelungen des Bauträgers muß gewährleistet sein, daß über diese Ausfahrt zur L 269 ausschließlich in Richtung Niederkassel ausgefahren wird und es zu keinen Querungen der Fahrbahn in Richtung Spich kommt. Eine Einfahrmöglichkeit von der L 269 in den Einkaufspark hinein wird ausgeschlossen. Obwohl dieser Teil der L 269 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt (siehe Bestimmungen Straßen- und Wegegesetz NW), wird diese zusätzliche reine Ausfahrmöglichkeit aus dem Einkaufspark für städtebaulich sinnvoll gehalten; die Belange des Straßenbaulastträgers werden durch die Nutzung dieser Ausfahrt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Um die Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes zu dokumentieren, wurde mit Ausnahme dieser Ausfahrmöglichkeit ein Ein- und Ausfahrverbot entlang der gesamten Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die bestehende Bushaltestelle im Bereich der L 269 am Kreisverkehr wird auch nach der Durchführung entsprechender Pflanzmaßnahmen entlang der L 269 erreichbar bleiben. Eine entsprechende Verbindung zwischen dem Einkaufspark und der Bushaltestelle wird vom Bauträger hergestellt.

5.3.2 Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung der Gewerbegebiets- sowie der Sondergebietsflächen erfolgt ausschließlich durch private Verkehrsflächen. Zum besseren Verständnis der Planungsinhalte werden diese Privatstraßen informell in den Bebauungsplan eingestrichelt dargestellt. Die Verkehrssicherungs- und Pflegepflicht für diese Straßen entfällt daher zukünftig ausschließlich auf die Eigentümer dieser Privatstraßen. Kosten für die Herstellung dieser Verkehrsflächen entstehen daher der Stadt Troisdorf ebenfalls nicht. Die Stellplatzflächen für die Einzelhandelsnutzungen entstehen ausschließlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Bebauungsplan im Bereich der Wasserschutzzone III B liegt, werden die Fahrbereiche als Schwarzdecke und die Stellplatzflächen in Verbundpflaster hergestellt. (Siehe auch Punkt 6. - Entwässerung).

5.3.3 Baubeschränkungen im Bereich A 59

Gemäß den Bestimmungen des Fernstraßengesetzes sind bauliche Anlagen entlang von Autobahnen in einer Breite von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand aus, nicht zulässig. Innerhalb dieser 40 m Zone wurde im Bebauungsplan ausschließlich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Notwendige Anlagen, die im Zusammenhang stehen mit baulichen Anlagen im Gewerbegebiet bzw. im Sondergebiet, werden auf diesen Flächen nicht untergebracht (z.B. Stellplätze, Entwässerungsanlagen). Um zukünftige Erweiterungsabsichten des Autobahnamtes innerhalb dieser 40 m Zone zu berücksichtigen, werden die Pflanzfestsetzungen in diesem Bereich so gegliedert, daß das Anpflanzen von Bäu-

men innerhalb einer 30 m Zone, gemessen vom Fahrbahnrand, ausgeschlossen wird. Auf diesen Flächen sollen zukünftig nur Sträucher gepflanzt werden, so daß bei einer etwaigen Erweiterung der Autobahn zukünftig nicht ein Eingriff in den Ausgleich erfolgen müßte. Es wird davon ausgegangen, daß die Belange des Autobahnamtes dennoch ausreichend in die Planung eingestellt wurden.

5.3.4 Immissionsschutzgutachten - Verkehrslärm

Innerhalb der Sondergebietsflächen im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden im Bereich des Baumarktes/Gartencenter etwa 540 Stellplätze entstehen; für das anschließende Möbelhaus werden ca. weitere 50 Pkw-Stellplätze erforderlich. Da zu erwarten ist, daß von diesen großflächigen Stellplatzanlagen Verkehrslärmemissionen zumindest zu den Öffnungszeiten der Geschäfte ausgehen, wurde im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht, welche Auswirkungen diese Verkehrslärmimmissionen auf die südlich der L 263 gelegene schutzwürdige Wohnbebauung "Auf dem Vogelsang" haben. Das Immissionsschutzgutachten wurde vom Büro Graner & Partner in Bergisch Gladbach erarbeitet und wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Gutachter stellt in seiner Zusammenfassung fest: "Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze an dem geplanten Baumarkt bzw. Möbelhaus in Troisdorf-Spich entstehen und auf benachbarte Häuser einwirken. Es zeigt sich, daß auf der gegenüberliegenden Seite der Niederkasseler Straße (L 269) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte uneingeschränkt möglich ist, so daß die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzbestimmungen weiterentwickelt werden kann."

5.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Fassadenbegrünung

Für die Flächen des Bebauungsplan SP 21, Blatt 3, 4. Änderung, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der dort Gewerbegebiet ausweist. Die Neuausweisungen führen nicht zu weitergehenden Eingriffen im Sinne des § 8 a BNatSchG gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. In dem neu aufzustellenden Bebauungsplan werden jedoch aus Gründen der allgemeinen Akzeptanz und der Attraktivitätssteigerung des gesamten Einkaufsparks ökologische Standards wie Baumpflanzungen, Bepflanzung der unbefestigten Bereiche, Fassadenbegrünung sowie die Regenwassernutzung festgesetzt, so daß es insgesamt zu einer Verbesserung gegenüber der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Situation kommt. Auf eine detaillierte Bilanzierung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

5.5 Versorgungsanlagen

5.5.1 Gasleitung/Pumpstation

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft in den öffentlichen Verkehrsflächen eine Gasleitung. Der entsprechende Schutzstreifen mit

einer Breite von 5 m findet im Bebauungsplangebiet Beachtung. Durch die Festsetzung Nr. 5.1.1 ist geregelt, daß innerhalb dieses Schutzstreifens nur Sträucher und keine Bäume gepflanzt werden, so daß auch zukünftig gewährleistet ist, daß der Versorgungsträger bei Pflege oder Reparaturmaßnahmen ohne großen Aufwand an diese Leitung gelangt. Die Flächen der Pumpstation westlich des Heuserweges wurden im Bebauungsplan als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.

5.5.2 Fernmeldeanlage

Im Nahbereich der A 59 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fernmeldeanlage. Diese wurde im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert, so daß auch zukünftig die Erreichbarkeit dieser Anlage gewährleistet ist.

5.5.3 Energieversorgung

Auf Anregung der Stadtwerke Troisdorf wurde im Bebauungsplan eine Trafostation (6 x 4 m) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

5.6 Werbeanlagen

Die Höhenverhältnisse für Werbeanlagen im Bereich des zukünftigen Gewerbe- und Einkaufsparks wurden getroffen, um das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes auch über den Heuserweg hinaus nicht negativ zu beeinträchtigen. Durch die Höhenfestsetzungen für Werbeanlagen sind angemessene Werbemöglichkeiten für die Betreiber gegeben. Da die Errichtung der Werbeanlagen innerhalb der zur Bepflanzung vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen ist, wird davon ausgegangen, daß durch diese Regelung ebenfalls die Belange des Autobahnamtes (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) durch die Festsetzung der Höhenbegrenzung für Werbeanlagen berücksichtigt wurde.

6. Entwässerung

Entsprechend den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz NRW ist unverschmutzes Niederschlagswasser zukünftig auf den Grundstücksflächen zu versickern. Da die Ausführungsplanung für die Baugebiete bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurden und entsprechende Abstimmungen zwischen Bauträger und der Unteren Wasserbehörde stattfanden, wird auf die Regelung der Niederschlagswasserversickerung durch Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren verzichtet. Mit der Unteren Wasserbehörde wurde vereinbart, daß die Dachentwässerung der geplanten Gebäude vollständig über kombinierte Rigolen- und Rohrversickerung erfolgt. Diese Versickerung der Niederschlagswässer erfolgt für die Sondergebietsflächen in den im Bebauungsplan für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen hauptsächlich entlang der L 269. Die Pflanzdichte auf diesen Flächen wurde so gewählt, daß eine zusätzliche Versickerung auf diesen Flächen möglich ist. Die Dachentwässerung des Gartencenters wird in Zisternen gesammelt. Mit diesem zurückgehaltenen Nieder-

schlagswasser erfolgt die Bewässerung der Pflanzen im Gartencenter.

Bezüglich der Dachentwässerung baulicher Anlagen, die innerhalb der Gewerbegebietsflächen entstehen, erfolgte ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Umweltamt Bonn im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Planes. Hierbei wurde vereinbart, daß die Dachentwässerung des Frachtzentrums im Nahbereich der Gebäude am westlichen Plangebietsrand in einer Muldenfläche innerhalb des 40m-Schutzstreifens der BAB 59 erfolgt. In diesem Bereich werden vom Autobahnamt Köln bauliche Anlagen nur auf Widerruf zugelassen. Staatliches Umweltamt und Untere Wasserbehörde erklären ihr Einverständnis zum Anschluß der betreffenden Dachflächen an den Kanal, falls die Mulden auf Verlangen des Autobahnamtes zu einem späteren Zeitpunkt reduziert oder beseitigt werden müssen.In der Kanalplanung wird dies schon im vorhinein berücksichtigt.Das beauftragte Ing.-büro bemißt auf dieser Grundlage die Entwässerungsanlagen und stellt einen Antrag auf Einleitung bei der UWB.
Bezüglich der Errichtung der Stellplatzanlagen, vor allen Dingen in den Sondergebietsflächen, wurde von der Unteren Wasserbehörde bestimmt, daß aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B ein Versickern der Niederschlagswässer auf den Stellplätzen ohne Vorklärung nicht zulässig ist. Ursprünglich war die Herstellung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässigem Material vorgesehen. Diese Flächenversickerung ist nicht zulässig. Es wurde daher vereinbart, die Fahrbereiche als Schwarzdecke herzustellen und die Stellplatzflächen in Verbundpflaster. Eine Entwässerung dieser weitgehend versiegelten Stellplatzflächen wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durch die Sammlung der Wässer und Abführung in den Kanal erfolgen, da es sich um leicht belastetes Wasser handelt.

7. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung des Vorhabens ist kurzfristig vorgesehen. Die Ausführungsplanung sowie privatrechtliche Verträge zwischen Bauträger und Stadt wurden bereits getroffen.

Auch wenn die Realisierung des Gewerbe- und Einkaufparks überwiegend durch den Bauträger erfolgt, entstehen der Stadt Troisdorf Kosten durch

- das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans
- Ausbaukosten für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (10% Anteil)

Die erforderlichen Mittel sind bzw. werden im Haushalt der Stadt Troisdorf berücksichtigt.

Troisdorf, den 05.7.96

i.V. Pietrek
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den

Göllner
(Bürgermeister)