STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich zwischen Maarstraße und B 8

- Rücknahme von Gewerbeflächen und Entwicklung eines Grünzuges -

Satzungsbeschluss 30.06.09

Stadt Troisdorf

Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich zwischen Maarstraße und B 8

1 Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 22, Blatt 4 liegt im Stadtteil Troisdorf-Spich zwischen der Bundesstraße B 8 im Westen und der Maarstraße im Osten. In Nord-Südrichtung erstreckt es sich von der Belgischen Allee bis zur Wohnbebauung an der Bensberger Straße. Der Bereich ist gemäß der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet überwiegend bebaut.

Zwischen der südlich gelegenen Wohnbebauung an der Bensberger Straße und der gewerblichen Bebauung erstrecken sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zwei unterirdische Leitungstrassen durchqueren das Plangebiet: von Nordwesten nach Südosten auf einer Länge von ca. 400 m die Mineralölprodukten-Fernleitung Würselen-Altenrath und am südlichen Rand des Plangebietes zwischen B 8 und Maarstraße ein Hauptsammler mit einem Nenndurchmesser DN 2600.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (genehmigt am 06.02.2004) sind die Flächen südlich der Belgischen Allee bis zu einer Tiefe von ca. 200 m als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen(GIB) und in ihrer Fortsetzung nach Süden als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. An der Nahtstelle zu den Wohnbauflächen ist ein ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Die rechtskräftigen Bebauungspläne SP 22, Blatt 1 bis Blatt 4 zum Gewerbegebiet „Belgische Allee“ sehen gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung einen ca. 50 m breiten Grünstreifen und einen Wall vor, der die Wohngebiete optisch und schalltechnisch von der gewerblichen Nutzung abschirmen soll. Zwischen der Straße „Am Senkelsgraben“ und der Maarstraße wurde der Wall im Zuge verschiedener Baumaßnahmen inzwischen angelegt. Zwischen Maarstraße und Bundesstraße B 8 (Hauptstraße) sind bisher keine Maßnahmen erfolgt, insbesondere, da die Stadt die erforderlichen Grundstücke nicht erwerben konnte.

In diesem Bereich ist auch die nach den derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplänen SP 22, Blatt 4, 1. Änderung und 2. Änderung-Text mögliche gewerbliche Nutzung noch nicht realisiert. Aufgrund der Grundstücksbreiten ist eine selbständige Bebauung kaum möglich, so dass in den letzten 9 Jahren eine Umsetzung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nicht vollzogen werden konnte. Darüber hinaus ist eine Überbauung der dort durch das Gewerbegebiet und die geplante Grünverbindung verlaufenden Mineralölprodukten-Fernleitung zu vermeiden, sodass auch der geplante Lärmschutzwall faktisch nur durch eine Verlegung der Leitung errichtet werden kann (Gutachten der TÜV Rheinland Group vom August 2004).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 22, Blatt 4 ersetzt die 2. Änderung – Text, rechtskräftig seit dem 04.05.1999 für den östlich der B 8 (Hauptstraße) liegenden Teilbereich zwischen Belgischer Allee und südlich angrenzenden Wohnbauflächen bis zur Maarstraße. Neben der textlichen Änderung, die die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht in die Zentrenstruktur integrierten Standort ausschließt, werden auch die Festsetzungen des SP 22, Blatt 4, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 21.03.1985) für den Teilbereich östlich der B 8 durch die 3. Änderung ersetzt.

3 Ziel und Zweck der Planänderung

3.1 Anlass der Planänderung

Die Flächen zwischen dem Wohngebiet in der Bensberger Straße und dem vorhandenen benachbarten Gewerbegebiet sollen als Abstandszone gestaltet werden, da der Abstand zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung als zu gering empfunden wird. Ein Bürgerantrag von insgesamt 41 Bürgerinnen und Bürgern thematisiert ebenfalls die Gestaltung öffentlicher Grünflächen in diesem Bereich. Bei der Gestaltung der Abstandszone sollen neben der ökologischen Aufwertung der Flächen insbesondere die Kriterien der Naherholungsfunktion und die Pufferwirkung berücksichtigt werden.

Daraufhin wurde ein Planungskonzept erarbeitet, dass eine locker mit einheimischen Laubgehölzen bestandene Grünfläche zum Ziel hat. Der Stadtentwicklungsausschuss beschloss auf der Grundlage dieses Rahmenkonzeptes die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, den Bereich um die öffentlichen Grünflächen und den nicht hergestellten Gewerbeflächen zwischen Maarstraße und der Bundesstraße B 8 einer Änderung zu unterziehen.

3.2 Ziel und Zweck der Planänderung

Ziel der Planänderung ist die Ausweitung des Grünstreifens in nördlicher Richtung um den für den Immissionsschutz erforderlichen Abstand zwischen vorhandener Wohnbebauung im Süden und Gewerbegebiet im Norden bei Verzicht auf den Lärmschutzwall zu gewährleisten und gleichzeitig diesen Freiraum intensiver in die öffentlichen Erholungsfunktionen der benachbarten Wohnquartiere einzubinden.

Die erweiterte öffentliche Grünfläche soll eine deutliche ökologische Aufwertung erfahren. Nach Umsetzung soll die Pflanzmaßnahme im Sinne eines Ökokontos angerechnet werden. Hierzu werden im Zuge der Bebauungsplan-Änderung entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Zweckbestimmung der Fläche und ihrer Ausgestaltung getroffen. Bei der Pflanzenverwendung sollen im Hinblick auf die ökologische Aufwertung Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation verwendet werden. Die besonderen Schutzanforderungen der Mineralölproduktenleitung, die diese Fläche durchkreuzt, sind bei Auswahl und Anordnung der Bepflanzung zu berücksichtigen.

Die Gestaltung der Fläche soll auch dem Wunsch nach einer wohnungsnahen Naherholung Rechnung tragen und eine angemessene Aufenthaltsqualität bieten. Mit Rücksicht auf die ökologischen Aspekte sollen jedoch keine Angebote für eine intensive Freizeitnutzung erfolgen.

Die Ausweitung der Grünflächen nach Norden geht zu Lasten gewerblicher Bauflächen.

Da auf einer Fläche von etwa 0,7 ha Größe statt der bisher verfolgten gewerblichen Nutzung die Entwicklung eines Grünzuges als städtebauliche Leitlinie formuliert werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für diesen Bereich ebenfalls geändert und entsprechend der beabsichtigten Bodennutzung überwiegend als Grünfläche dargestellt.

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 Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gegenüber der rechtskräftigen Planung wird durch die beabsichtigte Planänderung der 50 m breite Grünstreifen um ca. 30 - 40 m erweitert, so dass der Abstand der Gewerbeflächen zu der vorhandenen Wohnbebauung ca. 80 m beträgt. Da die Auswirkungen dieser Änderung auch auf die Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der vorhanden gewerblichen Bebauung südöstlich der Belgischen Allee hin zu überprüfen und ggf. durch eindeutige Festssetzungen zu konkretisieren sind, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 7,5 ha Fläche.

Der Grünstreifen zwischen dem Wohn- und dem Gewerbegebiet wird überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Überlagerung mit „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Umwandlung der Ackerflächen zur Parkanla-

ge mit bodenständigen Gehölzen und Grün- und Freiflächen soll im Rahmen der Einrichtung eines Ökokontos als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Die bisher als Grabeland genutzten Parzellen im Südosten des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt.

Flächenbilanz Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 3. Änderung

	Bestand	% In Prozent	Planung 3. Änderung	% In Prozent	Veränderung	% In Prozent
Nettobauland Gewerbegebiet	5,9 ha	79	5,2 ha	69	-0,7 ha	- 10
Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1,3 ha	17	1,7 ha	23	+0,4 ha	+ 6
Grünflächen (privat)	-	-	0,3 ha	4	+ 0,3 ha	+ 4
Straßenverkehrsflächen	0,3 ha	4	0,3 ha	4	0	0
Gesamt	7,5 ha	100	7,5 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 Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- der Landesbauordnung (BauO NW),
- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImschV),
- den VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),
- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),

- der 1.Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Lärm,
- der 6.Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Luft,
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)
- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
- 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,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW),
- der Wasserschutzgebietsverordnung Köln-Zündorf vom 07.02.1992, i.d.F. der Änderungsverordnung vom 04.02.1999,
- der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),
- den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf.
- Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) – RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

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 wird im Südwesten von der Bundesstraße 8, hier Hauptstraße, im Nordwesten von der Belgischen Allee und im Nordosten durch die Maarstraße und begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Wohnbebauung, die nördlich der Bensberger Straße liegt.

Das Plangebiet umfasst rd. 7,5 ha. Davon wird der überwiegende Teil, gewerblich genutzt, bzw. ist als Gewerbefläche und als zugehörige Verkehrsfläche festgesetzt.

Die unbebauten Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Plangebiet werden einige Parzellen als Gartenland genutzt.

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

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Graner+Partner, Schallgutachter, Bergisch Gladbach, 21.01.2009), in der die Immissionen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet untersucht wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis *„dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags/nachts deutlich unterschritten werden und Immissionskonflikte nicht bestehen. Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes werden Vorgaben zum Schallschutz in den Festsetzungen vorgeschlagen, damit sichergestellt ist, dass auch zukünftig die einzelnen Belange des Schallimmissionsschutzes gewahrt und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet wird.“*

Bewertung:

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch zukünftig zu gewährleisten, wird eine Zonierung des Gewerbegebietes gem. der Abstandsliste 2007 festgesetzt. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine Überschreitung der Orientierungswerte sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Die gewerblich genutzten Flächen sind überwiegend bebaut und versiegelt und weisen nur in untergeordnetem Maß Bepflanzungen auf. Der als öffentliche Grünfläche vorgesehene Freiraum ist durch die Lage zwischen dem vorhanden Gewerbegebiet und dem Wohngebiet vorgeprägt. Die Breite beträgt im Südwesten, an der B 8 rd. 85 m und im Nordwesten rd. 50 m. In nordöstlicher Richtung schließt der Freiraum an einen Grünzug bis zum Mauspfad (K 20) an und weist hier ebenfalls eine Breite von rd. 50 m auf. Innerhalb des Plangebietes sind die für die Grünflächen vorgesehenen Flächen zurzeit noch als Ackerflächen (Biotoptyp HA0) genutzt. Trampelpfade an den Rändern zeugen von der regen Nutzung als Spazierweg und Hundeausführstrecke.

Bewertung:

Dem Plangebiet ist aufgrund der Lage und Struktur eine insgesamt geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen. Für die Ackerfläche besteht ein ökologisches Aufwertungspotenzial. Die einzelnen Wertkriterien und ihre Gewichtung sind der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen:

Vorhandener Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Acker (HA0)	1	1	1	1	1	1	1	7

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

Im Planungsgebiet kommen nur in untergeordnetem Maß, innerhalb der gewerblich genutzten Flächen, Gehölze vor, die als Brut- und Nahrungshabitat für ubiquistische Vögel dienen könne. Die zur Aufwertung vorgesehenen Ackerflächen sind gehölzfrei. Augrund der vergleichsweise geringen Ausdehnung der Flächen und der vorhandenen Störungen durch Spaziergänger und Hunde, ist die Eignung der Flächen für bodenbrütende Vögel nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vor. Die vorhandenen Strukturen, lassen keine Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten oder anderer geschützter Tierarten erwarten. Es ist möglich, dass die Freiflächen Bestand eines Nahrungshabitats vom Mäusebussard und des Grünspechtes sind, der an verschiedenen Stellen im Troisdorfer Stadtgebiet, hier vor allem in Gärten zu Gast ist. Von einer Kartierung wurde abgesehen, da mit der vorgesehenen Planung keine Beeinträchtigung, sondern eher eine Aufwertung der Flächen in ihrer Eignung als Nahrungshabitat verbunden ist. Die artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

FFH-Verträglichkeit

Das Plangebiet liegt rd. 600m südwestlich des FFH-Gebietes Wahner Heide (DE-5108-301), bzw. des Vogelschutzgebietes Wahner Heide (DE 5108-401).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die in Folge zu erwartenden Veränderungen werden keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet haben. In-

nerhalb des Plangebietes sind keine Biotoptypen vorhanden, die mit dem Schutzgebiet korrespondieren

Schutzgut Boden

Da Plangebiet liegt bei rund 54 m ü.NN. Der Boden des Plangebietes besteht aus Parabraunerde, stellenweise Braunerde aus Hochflutlehm, 8 bis 20 dm mächtig über Sand und Kies der Niederterrasse. Die für gewerbliche Nutzung ausgewiesenen Flächen sind bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Ein Teil der bisher zulässigen, aber noch nicht durchgeführten Bebauung wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zurückgenommen. Die Freiflächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich, bzw. als Grabeland genutzt.

Für das Plangebiet sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises zwei Altstandorte (5108/1203 u. 5108/1234) und eine Altablagerungsfläche (5108/82) erfasst. Diese Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Zuge eines Abrisses und Neubebauung innerhalb des Bereiches 5108/82 ergab die gutachterliche Begleitung keine Auffälligkeiten. Die Altstandorte und die Altablagerungen bleiben bei der vorgesehenen Planänderung unberührt. Im Bebauungsplan werden sie nachrichtlich gekennzeichnet.

Mit Schreiben vom 02.10.2009 AZ: 22.5-3-5382068-246/08/ teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass das Plangebiet im Bereich eines ehemaligen Kampfgebietes liegt. Aus diesem Grund wird von Seiten des KBD vor einer Bebauung der Flächen eine geophysikalische Untersuchung empfohlen.

Bewertung:

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes treten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ein. Die zulässige Bebauung wird mit dem Bebauungsplan reduziert. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensiv zu pflegende Grünanlage auch eine Aufwertung für das Schutzgut Boden verbunden ist. Den geplanten Maßnahmen infolge der Bebauungsplanänderung stehen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Es liegt in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Zündorf. Für den betreffenden Bereich liegt nach der Grundwassergleichenkarte von Nordrhein-Westfalen (Ausgabe 1995) der Grundwasserstand zwischen 44 und 45 m ü.NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach rd. 10 m.

Bewertung:

Die bisher unbebauten Flächen haben eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Da die Abwasserentsorgung gesichert ist, besteht für das Gebiet keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima

Für das Stadt gebiet wurde im Jahr 1997 ein Klimagutachten (Deutscher Wetterdienst 1997) erstellt, das heute immer noch anwendbar ist. Das Plangebiet ist Be-

standteil eines mäßig bis hoch wärmebelasteten Bereiches, wie es die Siedlungsflächen im Rheintal überwiegend sind. Bioklimatisch handelt es sich bei der Ackerfläche um ein Kaltluftentstehungsgebiet ohne Abfluss.

Bewertung:

Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung. Die vorhandenen Freiflächen haben eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion

*Schutzgut Landschaft*Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 15, Wahner Heide. Für den betroffenen Raum gibt es keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Offizielle Spazierwege sind heute dort nicht vorhanden, obwohl Nutzungsspuren entlang der Ackerflächen führen. Aufgrund der fehlenden Wege und der ungebremsten Ansicht auf das Gewerbegebiet ist der Erholungswert der Freiflächen heute gering.

Bewertung:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzungen und der Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild eine geringe bis mäßige Bedeutung. Infolge der Planumsetzung steigt die Erlebbarkeit des Raumes und das Landschaftsbild wird neu gestalten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das Plangebiet führen eine Produktfernleitung und ein Hauptsammler mit einem Nenndurchmesser DN 260, deren Verläufe, einschließlich des 10 m breiten Schutzstreifens, im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Die Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen und Gehölzen freizuhalten.

Das Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Troisdorf enthält für das Plangebiet keine Eintragung.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Ansprüche des Menschen mit seinen Bedürfnissen des Wohnens, der Erholung und der Arbeit sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund von Überbauung, Versiegelung und landwirtschaftlicher Nutzung bereits vorbelastet.

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

Schutzgut Mensch

Mit der Planänderung wird für das Gewerbegebiet eine eindeutige Zonierung gemäß der Abstandsliste 2007 geschaffen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit waren in der Vergangenheit nicht zu erwarten und sind es auch nicht für die Zukunft.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Infolge der Planänderung ist durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage einer extensiv zu pflegenden Grünanlage mit einer ökologischen Aufwertung auszugehen. Dabei wird der Biotopbestand heute und derjenige, der sich aufgrund der Planung ergibt gegenübergestellt. Die höherwertige Parkanlage wird dem Biotoptyp Grünanlagen mit Baumbestand (HM1/2) zugeordnet. Die Werte nach Sporbeck/Ludwig werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

geplanter Biotoptyp (LANUV-Code)	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit im Naturraum	Vollkommenheit	Wert
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage (HM1/HM 2)	2	1	2	2	3	1	1	12

Bei der Umwandlung von 17.000 qm Ackerland in eine öffentliche Grünfläche mit standortgerechten überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern kann je qm eine Aufwertung um 5 Werteinheiten erreicht werde, also insgesamt (17.000 x 5) 85.000 ökologische Werteinheiten. Damit kann ein Ausgleichsdefizit zu einem Bebauungsplan an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden.

Im Fall der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes verbleibt voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet, bzw. wird um die zulässigen Gewerbeflächen reduziert. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen und die Gestaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche werden sukzessive in den Flächen, die in kommunalem Eigentum sind, umgesetzt.

Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, hier die Herrichtung einer Ackerfläche zu einer öffentlichen Grünfläche, ist neben der ökologischen Aufwertung auch eine Aufwertung für das Schutzgut Boden verbunden. Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung entfallen zudem. Im Fall der Nichtdurchführung werden die Gewerbeflächen um das zulässige Maß bebaut und versiegelt und die unbebaute Fläche wird voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen, die im kommunalen Eigentum sind, werden nach und nach aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in Grünflächen umgewandelt.

Schutzgut Wasser

Ähnlich wie für das Schutzgut Boden ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, neben der ökologischen Aufwertung auch eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser verbunden. Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung entfallen. Im Fall der Nichtdurchführung werden die Gewerbeflächen um das zulässige Maß bebaut und versiegelt und die unbebaute Fläche wird voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich

genutzt. Die Flächen, die im kommunalen Eigentum sind, werden nach und nach aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und in Grünflächen umgewandelt.

Schutzgut Luft und Klima

Infolge der Planänderung werden die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, wie Luftfilterung und Abmilderung von Temperaturextremen verbessert. Diese Funktionen werden von Freiflächen mit Gehölzen besser erfüllt als von gehölzfreien Flächen.

Schutzgut Landschaft

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen und erlebbar gemacht. Dies trägt zur wohnungsnahen Erholungsnutzung bei. Das Landschaftsbild und das Ortsbild durch Gehölzpflanzungen neu gestaltet. Dadurch tritt das vorhanden Gewerbegebiet optisch in den Hintergrund. Im Fall der Nichtumsetzung des Planes erfolgen Gehölzpflanzungen voraussichtlich nur in Flächen, die in kommunalem Eingetum sind. Die Erholungseignung bleibt eingeschränkt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Fall von archäologischen Bodenfunden ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Das Sachgut Boden, das bisher als Standort für die landwirtschaftliche Produktion gedient hat, wird zukünftig als öffentliche Grünfläche genutzt.

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 vorhandenen Nutzungen weitgehend weiterhin fortgeführt würden. Infolge der Nichtdurchführung würde im Bebauungsplangebiet die noch nicht erfolgte zusätzliche Bebauung und Versiegelung erfolgen. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen würden nur in den Flächen, die heute im kommunalen Eigentum sind, umgesetzt werden. Zukünftig darüber hinaus benötigte Ausgleichsmaßnahmen würden an anderer Stelle im Stadtgebiet oder im Rahmen des interkommunalen Ökokontos außerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

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

Infolge der Bebauungsplanänderung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

4.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Da die Planänderung die Verbesserung in der besonderen räumlichen Lage zum Ziel hatte, wurden Lösungen an anderer Stelle nicht geprüft.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

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

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden, des Fachgutachtens zum Lärmschutz und einer eigenen Biotoptypenkartierung des betroffenen Bereiches. Grundlage zur Ermittlung des Kompensationspotenzials ist dabei das "Verfahren zur Überprüfung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion" (Sporbeck /Ludwig,D.1991).

Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen sind nicht vorhanden. Entsprechende Vorkommen werden fachlich auch als unwahrscheinlich eingeschätzt und wurden nicht weiter untersucht.

4.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Infolge der Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Besondere Maßnahmen zur Überwachung entfallen daher zunächst. Bevor die geplante öffentliche Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden kann, müssen die Pflanzungen durchgeführt sein und die Fläche in Ihrer Verfügbarkeit dauerhaft gesichert werden. 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 im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 22, Blatt 4 führt zu einer Reduzierung bereits planungsrechtlich zulässiger Gewerbeflächen. Gleichzeitig wird für das vorhandene Gewerbegebiet eine Zonierung gemäß der Abstandsliste 2007 vorgenommen, um zukünftig schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärm zu vermeiden. Die heute schon vorhandenen ausreichenden Abstandsflächen werden zudem als öffentliche Grünflächen in Überlagerung mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ausgewiesen. Der dort erzielte ökologische Wert soll Eingriffsvorhaben aufgrund der Bauleitplanung an anderer Stelle im Stadtgebiet zugeordnet werden. Die Fläche soll auch der wohnungsnahen Erholung dienen. Infolge der Planänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend den getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne SP 22, Blatt 4, 1. Änderung und 2. Änderung-Text. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (eingeschränktes Gewerbegebiet – GE e und Gewerbegebiet Zone 1 – GE 1) um 4,00 m auf 12,00 m reduziert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die als GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzten Flächen werden nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen (Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) werden konkretisiert.

Textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.4
Durch die Zonierung des Gewerbegebietes wird die Zulässigkeit von Anlagen und Betriebe in Abhängigkeit ihres Emissionsgrades und des daraus resultierenden Abstandes gemäß Abstandsliste NRW[1]2007 zur Wohnbebauung eingeschränkt. Bei Einhaltung oder Überschreitung der in der Abstandsliste angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlagen keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche oder Luftverunreinigungen in den benachbarten Wohngebieten entstehen.

Den getroffenen Festsetzungen liegt ein schalltechnisches Gutachten2 zugrunde, das ausgehend von der Ist-Situation darlegt, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß TA-Lärm eingehalten werden und durch die getroffenen Festsetzungen schädliche Umwelteinwirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung vermieden werden können.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE e sind aufgrund des geringeren Abstandes zur südlich gelegenen Wohnbebauung (WA), nur mischgebietsverträgliche Betriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig (vom Emissionsverhalten nicht wesentlich störend), für die der Abstand zu dem südlich gelegenen Wohngebiet ausreichend ist.

Damit der schalltechnische Immissionsrichtwert im Wohngebiet Bensberger Straße mit den hinzukommenden Betrieben in der Summe aus Bestand und Neuansiedlung eingehalten wird, setzt der Bebauungsplan weiter fest, dass bei neuen Betriebsgenehmigungen die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags nach TA-Lärm auf der südlich angrenzenden Wohnbebauung „An der Pohlstatt 31“ und Bensberger Straße Hs.-Nr. 9 bis 21 nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen. Dies ist durch ein schalltechnisches Gutachaten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste NRW 2007 und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung, der weniger als 100 m beträgt, nicht zulässig. Dort können nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die vom Grundsatz her mit einer Wohnnutzung verträglich sind, d.h. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und demnach auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Da bei bestimmten Betriebsarten nicht typisierend feststellbar ist, ob sie „wesentlich störend“ sind, hängt die Zulässigkeit von der konkreten Anlage und deren Betriebsgestaltung ab. Im Einzelfall ist die Gebietsverträglichkeit ggf. gutachterlich nachzuweisen.

---

[1] Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (Abstandserlass)

[2] Schalltechnisches Gutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach 17.02.2009

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind entsprechend des zunehmenden Abstandes, der bis zu 200 m zur Wohnbebauung beträgt, Betriebe mit höherem Störgrad gemäß der Abstandsliste zulässig. In diesen Zonen des Gewerbegebietes können demnach Betriebe der Abstandsklassen VI und VII, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden und der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht. Der Nachweis ist durch den Antragsteller zu erbringen. Bereits angesiedelte Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen einer höheren Abstandsklasse zuzuordnen sind, genießen Bestandsschutz, die Möglichkeit einer Betriebserweiterung wird jedoch ausgeschlossen, sofern nicht die Ausnahme zutrifft. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf bereits bestehende Betriebe getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5 - Einzelhandel

Abweichend von der entsprechenden Festsetzung des SP 22, Blatt 4, 2. Änderung-Text werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen, soweit das Sortiment gemäß der „Troisdorfer Liste“[3] nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant ist. Nach städtebaulichen Grundsätzen ist ein Gewerbegebiet nicht dem Wohnen zugeordnet und folglich als Standort für Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen sollen, nicht geeignet. Hinsichtlich des genannten Warensortiments wird Bezug genommen auf das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf[4], das ebenfalls ausdrücklich empfiehlt, Konkurrenzstandorte zu vermeiden. Als Randsortiment sind die aufgeführten Waren ausnahmsweise zulässig, wenn das Angebot maximal 10% der Verkaufsfläche des zulässigen Sortimentes einnimmt.

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.

Die in der „Troisdorfer Liste“ aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechen sachlich den im Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 2. Änderung-Text aufgelisteten Waren aus dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (hier: Ausgabe 1978, heraus gegeben von Statistischen Bundesamt Wiesbaden). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind die für die Stadt Troisdorf als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten eingestuften Sortimente Antiquitäten, Kinderwagen (Babybedarf: sperrige Artikel), Wohnraumleuchten (Lampen, Leuchten und

[3] Troisdorfer Liste gem. Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, CIMA Juni 2006

[4] Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, CIMA Juni 2006

Leuchtkörper) sowie Musikinstrumente durch die Anwendung der „Troisdorfer Liste“ nunmehr zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1.6 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zulässig. Diese, dem Wohnen zuzuordnenden Einrichtungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter des vorwiegend für produzierende und verarbeitende Betriebe ausgelegten Gewerbegebietes. Als Anlagen die vornehmlich dem Gemeinbedarf dienen, bedürfen sie einer städtebaulichen Integration sowie einer entsprechenden Infrastruktur, wie sie zentrale Lagen und Ortskerne aufweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.7 – Nutzungsregelung

Durch die Festsetzung einer Nutzungsregelung wird das vorrangig für produzierendes Gewerbe vorgesehene Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Nur in diesem mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe, die bei produzierenden Gewerbebetrieben als unselbständige Gebäude der Unterbringung der Unternehmensverwaltung und –leitung dienen, zulässig. Dadurch sollen die repräsentativen und ansprechenden Büro- und Geschäftsgebäude, von denen die höchste Gestaltwirkung ausgeht, mit zu einem attraktiven Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen können Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe im Bereich der nicht mit NR gekennzeichneten überbaubaren Flächen zugelassen werden. Aus den genannten Gründen sind Lagerplätze, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken, auf den für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wesentlichen, mit NR gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ebenfalls ausschließlich in den mit „NR“ gekennzeichneten Flächen zulässig, da sie in ihrer Gestaltwirkung mit der der Verwaltungsfunktion vergleichbar sind. Mit der Unterbringung ausschließlich innerhalb gewerblich genutzter Gebäude und dort bei mehrgeschossigen Gebäuden nur oberhalb des Erdgeschosses wird der Forderung nach dem räumlich-funktionalen Zusammenhang und der auch städtebaulichen Unterordnung der Wohnnutzung Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage (GH) festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Ausnutzung und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen ausgeschlossen werden. Insbesondere im Hinblick auf die gemäß § 51a LWG verpflichtende Versickerung des Niederschlags-

wassers und die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Vorhaltung unversiegelter Grundstücksflächen erforderlich.

Für die Bereiche GE 2 und GE 3 wird die Höhe von 16 m aus dem Bebauungsplan SP 22, Blatt 4 in die Planänderung übernommen.

Nach Süden, zum Grünstreifen und zur Wohnbebauung orientiert, wird die zulässige Gebäudehöhe um 4,00 m von 16,00 m auf 12,00 m reduziert. Die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe in den Bereichen GE e und GE 1 ermöglicht eine optisch bessere Einbindung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Nach Wegfall des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalles bleibt die Sichtbeziehung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung erhalten, sodass der Gestaltung des Übergangs von Gewerbegebiet zum Freiraum besondere Bedeutung zu zumessen ist und der geringe Eingriff in die bisher zulässige Höhenausnutzung darin begründet ist. Eine Beeinträchtigung einer bestehenden Nutzungsausübung ist mit der Höhenreduzierung nicht verbunden, da sich die Höhen der vorhandenen Bebauung in diesem bereits überwiegend bebauten Bereich zwischen 5,00 m und 7,00 m bewegen.

5.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise „a“ entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung. Der Verzicht auf die Längenbeschränkung entspricht den Anforderungen für gewerbliche Bauten, die sich aus Produktionsabläufen oder betrieblicher Organisation ergeben.

5.4 Verkehr

5.4.1 Individualverkehr

Die Verkehrsflächen sind im Bereich des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des SP 22, Blatt 4, 1. Änderung endausgebaut. Die festgesetzten Verkehrsflächen wurden unverändert in die Planänderung übernommen.

Im Westen grenzen die Baugrundstücke unmittelbar an die Bundesstraße B 8 (Hauptstraße). Statt der im Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 1. Änderung enthaltenen textlichen Festsetzung über die Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten entlang der B 8 erfolgt die Festsetzung des Zufahrtverbotes in der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Verdeutlichung zeichnerisch auf den jeweiligen Grundstücken (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 8).

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über Haltestellen (Buslinien) in fußläufiger Entfernung an der Belgischen Allee, in der Maarstraße und an der B 8an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Das Gewerbegebiet ist über das bestehende Geh- und Radwegenetz für den Fußgänger- und Radverkehr gut angebunden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden im Zuge der Ausführungsplanung Geh- und Radwege angelegt werden. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen ist die Umsetzung nicht erforderlich, da es sich um ein untergeordnetes Wegenetz für die Naherholung handelt.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Urbacher Straße sind einseitig, straßenbegleitend öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung vorhanden.

Der durch die Nutzungen erzeugte ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine großflächige Zerschneidung der durchgehenden, zu begrünenden Freiflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu vermeiden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits überwiegend bebaut und erschlossen. Neue Anlagen der technischen Infrastruktur werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.6 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet sollen überwiegend einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und neben ihrer Funktion als Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen als wohnungsnahe Erholungsflächen dienen. Aus diesen Gründen erfolgt ihre Zweckbestimmung als „Parkanlage“. Durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine deutliche ökologische Aufwertung erzielt.

Die als Pacht-Gartenland genutzten Grünfläche, die unmittelbar an die Hausgärten Bensberger Straße 9 bis 21 angrenzt, wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Entsprechend wird die unmittelbar an das Grundstück Hauptstraße 306 angrenzende Fläche, die sich nicht im städtischen Eigentum befindet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Die durchgehende Nutzung der geplanten öffentlichen Grünfläche wird durch diese Festsetzung nicht behindert.

6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Wasserschutzzone, Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zündorf, Wasserschutzzone III B der GEW RheinEnergie Köln. Auf die Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Köln-Zündorf wird im Bebauungsplan nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde nachrichtlich hingewiesen, um für die Ausführungsplanung auf die Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Versickerungspflicht des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG, aufmerksam zu machen.

6.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises zwei Altstandorte (5108/1203 u. 5108/1234) und eine Altablagerungs-

fläche (5108/82) erfasst. Diese Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Zuge eines Abrisses und Neubebauung innerhalb des Bereiches 5108/82 ergab die gutachterliche Begleitung keine Auffälligkeiten.

6.3 Bodendenkmalpflege

Für die Fläche liegen bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Die Belange der Bodendenkmalpflege (hier: §§ 15 u. 16 DSchG NW) werden durch den Hinweis auf das Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde in die Planzeichnung aufgenommen.

6.4 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 02.10.2009 AZ: 22.5-3-5382068-246/08/ teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass das Plangebiet im Bereich eines ehemaligen Kampfgebietes liegt. Aus diesem Grund wird von Seiten des KBD vor einer Bebauung der Flächen eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßiger Weise mit dem Baubeginn durchgeführt werden. Die weitere Vorgehensweise ist unter Angabe des o. g. Aktenzeichens mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusprechen. Planungen und Arbeiten im Bereich der Leitungen sind mit den Leitungsträgern vorab abzustimmen.

6.5 Schutzstreifen im Bereich von Leitungstrassen

Das Plangebiet wird von zwei unterirdischen Leitungstrassen durchquert, die nach Angaben der Leitungsträger nachrichtlich übernommen wurden. Grundsätzlich sind die begleitenden Schutzstreifen, beidseitig jeweils 5 m, von Bebauung freizuhalten und Maßnahmen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten sind zu unterlassen. Diese Flächen werden zusätzlich als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen festgesetzt, um den Leitungsträgern die entsprechende Inanspruchnahme zu ermöglichen.

6.6 Bauliche Anlagen entlang der B 8 - Anbauverbotszone

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B 8 (Hauptstraße) begrenzt. Um für die Ausführungsplanung auf die genehmigungspflichtigen Tatbestände und das straßenrechtliche Anbauverbot nach § 9 FStrG aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Ein Teil der Grundstücke im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind noch nicht im städtischen Eigentum. Zur vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes sind diese Grundstücke von Seiten der Stadt zu erwerben. Die geplanten Maßnahmen zur Gestaltung des Grünstreifens sehen eine abschnittsweise Umsetzung vor, so dass diese auch im Fall von zeitlich versetzter Verfügbarkeit durchgeführt werden kann.

8 Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf, über die Planungskosten hinaus, voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

- Kosten für den Grunderwerb von 3.854 qm Grundstücksfläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und sich derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt Troisdorf befindet, gemäß des Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf vom 17.03.2009 in Höhe von rd. 173.500 €. Davon entfallen rd. 115.500 € auf Mehrkosten, die als Planungsschaden den Wertunterschied zwischen der tatsächlichen Nutzung (Ackerland) und dem durch die Bebauungsplanänderung entzogenen Baurecht (gewerbliches Rohbauland) ausgleichen.
- Von den bereits als Vorausleistung für die Erschließung ausgewiesener Baugrundstücke gezahlten Kanalbaubeiträge von insgesamt 29.410,89 € sind im Verhältnis der Reduzierung der Bebaubarkeit 50,6 % zurückzuzahlen, insgesamt rd. 13.000 €. Dieser Anteil ist voraussichtlich von der Stadt zu tragen.
- Kosten für die Anlage der öffentlichen Grünflächen (in Abhängigkeit der Ausführungsplanung) überschlägig ermittelt ca. 210.000 €

Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 396.500 € die aus dem Haushalt der Stadt Troisdorf zu decken sind. Eine Refinanzierung der Kosten für die Pflanzmaßnahmen kann z. T. durch die Anrechnung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen bedingt durch zu erwartende Eingriffe im Stadtgebiet im Sinne eines Ökokontos erfolgen.

9 Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, vom 20.01.2009 (Anlage 1)

Troisdorf, den 19.08.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann

(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 19.08.2009

Manfred Uedelhoven

(Bürgermeister)