STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Bebauungsplan Sp 22, Blatt 4, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich zwischen Maarstraße und B 8

- Rücknahme von Gewerbeflächen und Entwicklung eines Grünzuges -

Ausfertigung 19.08.09

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 22, Blatt 4, 3. Änderung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Grünpuffers zwischen dem Gewerbegebiet Belgische Allee und den nördlichen Wohnlagen im Stadtteil Troisdorf-Spich zu einem Grünzug mit öffentlicher Erholungsfunktion für die Wohnbevölkerung. Dazu werden bisher als gewerbliches Bauland ausgewiesene landwirtschaftliche Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Anhörung am 12.08.2008 und Planaushang vom 13.08. bis 26.08.2008 stattgefunden.
Es wurde angeregt, die maximal zulässige der Gewerbebauten zu reduzieren. Die Anregung wurde berücksichtigt. Um nach Wegfall des Lärmschutzwalles eine optisch bessere Einbindung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, wird im südlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE e und GE Zone 1) die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m um 4 m auf maximal 12 m reduziert.
Weiterhin wurde angeregt, den Immissionsschutz zu überprüfen. Eine Überprüfung des Immissionsschutzes wurde auch durch den Rhein-Sieg-Kreis angeregt. In Abstimmung mit dem Amt für technischen Umweltschutz wurde eine Geräuschimmissionsmessung durchgeführt. Eine Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm durch den Bestand liegt nicht vor. Hinsichtlich der Planung wurde die Anregung des Rhein-Sieg-Kreises zu einer Gliederung des Gebietes nach Abstandserlass aufgegriffen.
Der Anregung, den Bereich der privaten, unmittelbar an die Hausgärten anschließenden Pachtgärten als private Grünfläche festzusetzen wurde gefolgt. Die heute als Pachtgärten genutzte Fläche findet im weiteren Verlauf nach Südwesten ihre Fortsetzung als Hausgärten der Wohnbaugrundstücke und daran anschließend bis zur B 8 als privates Gartenland. Eine durchgängige öffentliche Nutzbarkeit von der Maarstraße bis zur B 8 ist in diesem ca. 13 m breiten Streifen nicht gegeben. Aus städtebaulicher Sicht und auch unter Berücksichtigung freiraumplanerischer Aspekte ist eine Arrondierung der Wohngrundstücke durch privates Gartenland als Übergang zur öffentlich nutzbaren Grünzone sinnvoll.
Von den durch die Planänderung in ihrem Grundbesitz wesentlich betroffenen Grundstückseigentümern wurde vorgebracht, dass für die gewerblich ausgewiesenen Flächen Beiträge und Abgaben errichtet wurden und im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Überlegungen zur Nutzung der Flächen im Zusammenhang mit bereits bestehenden Betreiben in Standortnähe angestellt wurden, die durch die geplante Änderung nichtig würden. Die Planung wurde daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von den Betroffenen Grundstückseigentümern ablehnend aufgenommen. Von Seiten eines Eigentümers wurde angeregt, eine von der Maarstraße aus erschlossene Fläche von ca. 2500 m² in der gewerblichen Nutzung zu belassen. Dieser Kompromiss, der auch die durch die Stadt zu leistenden höheren Grunderwerbskosten für Rohbauland erheblich reduziert, wurde zur Offenlage berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom 27.08.2008 bis zum 27.09.2008 durch schriftliche Einholung von Stellungnahmen durchgeführt.
Von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Immissionsschutz, wurde angeregt, mittels einer Geräuschimmissionsmessung zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet bezogen auf den gewerblichen Bestand ohne Lärmschutzwall eingehalten werden können. Die Anregung wurde berücksichtigt, im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass in Bezug auf den Anlagenbestand und der heute vorhandenen Entfernung der betreibe zur Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, bezogen auf ein WA, eingehalten werden. Die vorgeschlagene Gliederung des Gewerbegebietes nach Nutzungsarten wurde durch eine entsprechende Zonierung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses 2007 und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Immissionsgutachtens umgesetzt.
Die Hinweise auf den Trinkwasser- und Bodenschutz sowie die Kennzeichnung vorhandener Altlastenverdachtsflächen wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.
Die Träger der Mineralöl-Produktenleitung sowie der Abwasserbetrieb Troisdorf haben auf die im Plangebiet verlaufende Leitungstrassen und die damit verbundenen Beschränkungen und sicherheitstechnischen Belange hingewiesen. Die Leitungstrassen einschließlich Ihren Schutzstreifen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und darüber hinaus als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende flächen festgesetzt um den Leitungsträgern eine entsprechende Inanspruchnahme zu ermöglichen.

Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung erfolgte vom 31.03. bis 30.04.2009. In dieser Zeit sind lediglich Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.
Von betroffenen Grundstückseigentümern wurde angeregt, die im Planentwurf als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen ihrer Grundstücke als private Grünflächen festzusetzen. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da damit das Planungsziel, wohnungsnah öffentlich nutzbare Erholungsflächen zu schaffen, nicht erreicht wird
Die Anwohner des südlich gelegenen Wohngebietes wiesen darauf hin, dass die in den textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes verwendete Fachterminologie „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ bezogen auf die nächstgelegene Wohnbebauung missverständlich ist. Um Missverständnisse auszuräumen, wurde die textliche Festsetzung dahin gehend geändert, dass deutlich wird, dass im Ge e nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe (im Sinne von § 6 BauNVO) zulässig sind, die das Wohnen in dem südlich gelegenen Wohngebiet Bensberger Straße nicht stören.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung eines Grünzuges. Die Grünflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist kein Eingriff in den Naturhaushalt durch die erneute Inanspruchnahme von Flächen verbunden.

Troisdorf, den 19.08.2009

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technscher Beigeordneter)

Troisdorf, den 19.08.2009

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)