Stadt Troisdorf Datum: 14.08.2018
Der Bürgermeister
Az: II/61 - SNS

Vorlage, DS-Nr. 2018/631

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2018	12	0	0	0
Rat	18.09.2018		0	0	0

Betreff: Bebauungsplan SP 50 Blatt 1b, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – Kriegsdorf, Bereich westlich Junkersring (Anpassung Geltungsbereich)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt / nicht beantragt wird. *(nicht Zutreffendes bitte streichen!)*

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange
Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
hier: Schreiben vom 20.03.2017

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.03.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird in der Begründung und unter textlichen Festsetzungen hingewiesen.

A 1.2) Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
hier: Schreiben vom 13.03.2017

über den Geltungsbereich der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes verläuft in einem 2 x 41,00 m = 82,00 m breiten Schutzstreifen die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie in die Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 06.02.2017 eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b und der Änderungsverfahren 1 und 2 wurden wir als Träger öffentlicher Belange beteiligt und haben Stellungnahmen zu den geplanten Vorhaben im Schutzstreifen unserer Freileitung abgegeben.

Die Auflagen unserer Stellungnahmen haben Sie in den Festsetzungen der geplanten Nutzungen, insbesondere hier der Baufenster und der Pflanzhöhen im Schutzstreifen, berücksichtigt. Somit haben wir derzeit gegen die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine Einwendungen vorzubringen.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.03.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Abstimmung aller Maßnahmen im Schutzstreifen der Freileitungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

A 1.3) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle RSK, Gartenstraße 11, 50766 Köln
hier: Schreiben vom 30.03.2017

gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.

Generell regen wir an, für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs die Anwendung der „Nummerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES).

Wir gehen davon aus, dass für diese Maßnahme keine weitere Flächeninanspruchnahme für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten sind.

Falls sich dennoch ein weiterer Kompensationsbedarf für den Eingriff in Landschaft und Natur ergeben sollte und dieser nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, schlagen wir vor, die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft" über produktionsintegrierte Maßnahmen im Ackerbaus zu realisieren, um den Verlust weiterer wertvoller landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsfürsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen des LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind. s. S. 77 – 79 LEP

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Kompensationsbedarf und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

A 1.4) Rheinischer Landwirtschafts-Verband e.V., Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg, Frankfurter Str. 61 a, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 03.04.2017

in vorbezeichneter Angelegenheit schließen wir uns der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 30.03. des Jahres an.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 03.04.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Siehe A 1.3

A 1.5) Kreispolizeibehörde Siegburg, Direktion Verkehr, Frankfurter Straße 12-18, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 11.04.2017

**Im Rahmen der Erschließung ist ein einseitiger kombinierter Geh-/Radweg im Zweirichtungsradverkehr geplant.
Diese Verkehrsform hat sich bereits vor der Änderung der StVO 2009 als nicht sicher erwiesen und wird in der Folge in der Unfallforschung weiterhin grundsätzlich nicht als verkehrssicher bezeichnet.**

Gemäß VwV zur StVO sind linksgeführte Radwege mit besonderen Gefahren verbunden und sollen grundsätzlich nicht angeordnet werden.

**Eine Anordnung eines Sonderweges wäre darüber hinaus zunächst formell nach § 45 (9) StVO zu prüfen. Die Begründung eines Radweges kann regelmäßig nur noch auf Bestandsstraßen erfolgen, auf denen besonderes begründete (konkrete) Gefahren für Radfahrer bestehen. Die Verkehrsdichte einer Verkehrsart reicht hierbei nicht aus.
Bei Neubauten sollen die Fahrbahnbreiten für die Aufnahme aller Fahrzeugarten geplant werden, d.h. auch für den Radverkehr auf der Fahrbahn. Ebenso dürfen bei der Planung die Straßenanschlüsse an Knotenpunkten nicht vergessen werden (z.B. vorgezogener Halteraum für Radfahrer vor Lichtsignalanlagen...). Entlang von Parkstreifen muss ein Sicherheitsstreifen mitberechnet werden.**

**Die Problematik eines gemeinsamen Radweges im Seitenbereich besteht in der Regel in der höheren Geschwindigkeit von bis zu 25 km/h (Pedelec). Diese ist mit der gleichzeitigen Nutzung durch Fußgänger nicht kompatibel. Darüber hinaus werden Radfahrer im Seitenbereich durch Kraftfahrzeugführer schlechter wahrgenommen. Hierdurch resultieren Unfälle an Grundstückszufahrten und Verkehrsknotenpunkten.
Im Rechtslenkerverkehr rechnen Verkehrsteilnehmer nicht mit Fahrzeugen auf linksseitigen Verkehrsflächen.
Geparkte Fahrzeuge auf Parkstreifen und/oder Alleebäume können dazu führen, dass abbiegende Kraftfahrzeugführer Radfahrer im Seitenbereich noch schlechter wahrnehmen.**

In Gebieten mit höherem Anliegerschwerverkehr sind erfahrungsgemäß auch höhere Zahlen beim Einbiege-/Abbiegeverkehr mit LKW zu erwarten. Hierdurch steigt zwangsläufig die Wahrscheinlichkeit eines Verkehrsunfalles im Seitenbereich. Solche Konflikte können dann auf Grund der Fahrzeugmasse zu deutlich höheren Folgen, bis hin zum tödlichen Ausgang, führen.

Diese Ergebnisse aus der Unfallforschung (siehe Anlage), sowie steigende Unfallzahlen bei Unfällen unter Beteiligung von Radfahrern werden leider auch im Rhein-Sieg-Kreis bestätigt.

Insgesamt bestehen daher beim geplanten Neubau der o.g. Straße mit einem gemeinsamen Geh-/Radweg im Seitenbereich im Zweirichtungsverkehr rechtliche Bedenken zur Anordnungsfähigkeit des Radsonderweges. Diese Bedenken bestehen ebenso hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Radfahrer. Eine Seitenführung wird von hier nicht unterstützt.

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.04.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt nur Verkehrsflächen fest, die Beschreibung des Regelquerschnitts in der Begründung ist nicht verbindlich. Jedoch wurde der erste Bauabschnitt in dieser Form endgültig hergestellt. Unfälle der beschriebenen Art sind nach hiesiger Kenntnis bisher nicht vorgefallen. Im Zuge der Ausbauplanung erfolgt eine endgültige Klärung und Abstimmung.

A 1.6) Rheinische NETZ Gesellschaft mbH, 50823 Köln
hier: Schreiben vom 11.04.2017

das Gebiet des o.g. Planverfahrens liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf. Wir weisen auf die Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Zündorf hin, deren genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote zu beachten sind.

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.04.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme im Textteil und in der Planzeichnung.

A 1.7) Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung, Rhein-Berg, Deutz-Kalker Straße 18-26, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 18.04.2017

sollte die Straßenbauverwaltung hinsichtlich der Bundesautobahn A 59 betroffen sein, so sind durch die Stadt Troisdorf im Verlauf des weiteren Verfahrens die Hinweise und Forderungen aus dem beiliegenden Merkblatt zu berücksichtigen.

Merkblatt siehe unter Offenlage B.14

Beschlussentwurf zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.04.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme und das Merkblatt werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme im Textteil und in der Planzeichnung.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1
hier: Öffentliche Anhörung am 13.04.2017

Zusammenfassung der Einwendungen (Protokoll siehe Anlage):

Eine Anwesende fragt, ob noch weitere Flächen für Gewerbenutzung im Bereich des Junkersrings entwickelt werden.

Ein Anwesender beklagt, dass durch diese Planung die Grünfläche überplant wird.

Ein Anwesender erkundigt sich, ob es sich bei dieser Planung um eine Ausgleichsfläche aus dem Bestand der Flora- u. Fauna handelt?

Eine Anwesende regt an, dass der Grünstreifen bepflanzt werden sollte.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass die Wegeverbindung nach Niederkassel in Verlängerung der Straße am Friedhof bis heute nicht mit Baumreihen bepflanzt wurde, wie es die bestehende Planung eigentlich erfordert.

Eine Anwesende erkundigt sich nach dem Zeitplan der gemeinsamen Gewerbeentwicklung mit der Stadt Niederkassel für den Bereich zwischen der Grenze zu Niederkassen und der A 59.

Ein Anwesender fragt, wie die Straßenführung im Plangebiet für Lastkraftfahrzeuge ohne einen Wendebereich genutzt werden kann?

Ein Anwesender erkundigt sich, ob vorhandenes Trockenland (Ackerfläche) nicht als Abstandsfläche zu dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil und dem Stockemer See genutzt werden sollten?

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die in der öffentlichen Anhörung am 14.03.2017 vorgebrachten Stellungnahmen A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Bebauungsplan SP 50 ist weitgehend bebaut. Außer der nun anstehenden Fläche bestehen aufgrund des vorliegenden Regionalplanes keine weiteren Möglichkeiten für eine Erweiterung des Gewerbegebiets Junkersring auf dem Troisdorfer Stadtgebiet.

Die begonnene Randbegrünung wird nicht aufgegeben, sondern auch westlich um den Erweiterungsbereich herumgeführt. Es handelt sich um eine reine Ackerfläche. Im Umweltbericht wird die Funktion und Bedeutung für den Artenschutz auf der Grundlage entsprechender Gutachten aufgezeigt. Die vorliegenden Informationen lassen eine bauliche Entwicklung zu.

Der Grünstreifen soll gemäß Ausgleichskonzept entwickelt werden. Die beidseitige Bepflanzung erfolgt im weiteren Schritt gemeinsam mit der Stadt Niederkassel.

Die Stadt Niederkassel konnte bisher wegen Grunderwerbsschwierigkeiten die Gewerbeflächenentwicklung in Niederkassel nicht weiter fortführen, sodass zurzeit kein konkreter Zeitplan vorliegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt eine optionale Weiterführung und Anbindung auf die im Regionalplan vorgesehenen GIB - Bereiche in Niederkassel, sodass zukünftig eine Wendeanlage auf Troisdorfer Stadtgebiet nicht erforderlich ist. Bis zur Weiterführung der Erschließung dieses Gewerbeareals ist ein provisorischer Wendebereich vorgesehen.

Aus Sicht der Naturschutzbehörde wurden keine besonderen Abstände gefordert. Das Gewerbegebiet hält auch bei Erweiterung einen Abstand von 50 bis 80 m ein.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1) Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
hier: Schreiben vom 07.06.2018

über den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b, verläuft im Schutzstreifen unsere im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Mit Schreiben vom 27.03.2017 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Wie wir den textlichen Festsetzungen und der Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 2000 vom 18.04.2018 entnehmen können, werden die Belange unserer Freileitung ausreichend berücksichtigt.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der hier eingereichten Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin bzw. Westnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin, denen die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

<u>Beschlussentwurf zu B 1.1:</u>

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Wie bereits in der Stellungnahme von Amprion erwähnt, werden die Belange ausreichend berücksichtig.

1.2) Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
hier: Schreiben vom 13.06.2018

Telefónica

Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 05.06.2018
IHR ZEICHEN: 61. 1-EN

Sehr geehrte Frau Eischeid,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.06.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B 1.3) Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle RSK, Gartenstraße 11, 50766 Köln
hier: Schreiben vom 25.06.2018

wie schon in unserer Stellungnahme vom 30.03.2017 dargelegt, bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die oben genannte Planung der Stadt Troisdorf.

Wir begrüßen es, dass die am Gewerbegebiet nördlich und westlich vorbeiführenden Feldwege wieder festgesetzt sind und im Bestand erhalten bleiben sollen. Diese landwirtschaftlichen Wirtschaftswege sind einerseits für die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Umkreis von existentieller Bedeutung und andererseits ein fester Bestandteil einer in und um Troisdorf ausgewiesenen Fahrradroute. Daher ist es unseres Erachtens unerlässlich, diese Wege so zu dimensionieren, dass der Begegnungsverkehr zwischen den üblicherweise großen und modernen Arbeitsmaschinen / Transporteinheiten und den Fahrrad-, Inline-Fahrern als auch den Spaziergängern unproblematisch und gefahrlos verläuft.

In diesem Zusammenhang ist durch Verwendung schwachwachsender, heimischer Gehölze und deren anschließenden Pflege zu gewährleisten, dass diese Wirtschaftswege auch langfristig ungehindert von landwirtschaftlichen Fahrzeugen unter Berücksichtigung des Begegnungsverkehrs ohne Konflikte zu nutzen sind.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass unseres Erachtens aufgrund der Zielsetzung in § 1 BNatSchG kein weiterer Kompensationsbedarf für einen Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich ist. So wird in § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ausdrücklich der Erhalt des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zum Gesetzeswerk erhoben und findet in allen einschlägigen Verfahren zur Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung. Für eine zusätzliche Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden fehlt u.E. die Rechtsgrundlage.

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.06.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Kompensationsbedarf und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

B 1.4) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln, Deutz-Kalker-Straße 18-26, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 25.06.2018, 18.04.17 und 13.03.17

Bezugnehmend auf Ihr o. g. Schreiben verweise ich auf meine Mail vom 18.04.17, die sich wiederum auf Ihr Schreiben vom 13.03.17 (Frühzeitige Beteiligung) bezog. Die Inhalte der damals formulierten Forderungen/Hinweise bleiben auch für diesen aktuellen Bauleitplanschritt vollumfänglich aufrecht erhalten und gültig.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.06.2018, 18.04.17 und 13.03.17 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b hat einen Abstand von ca. 350 m zur BAB 59. Belange der Bundesautobahn sind daher nicht betroffen.

B 1.5) Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 27.06.2018

zu dem unter Betreff genannten Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Die Kreiswirtschaftsförderung begrüßt die maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes „Junkersring". Es wird im Sinne einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik als sinnvoll und notwendig angesehen.

Radverkehr

Zusammen mit der Stadt Köln und dem Rheinisch-Bergischen-Kreis entwickeln Troisdorf, Niederkassel und der Rhein-Sieg-Kreis aktuell regionale RadPendlerRouten. In diesem Zusammenhang ist auch eine Zubringeroute zwischen Niederkassel und dem Bahnhof Spich vorgesehen, die über den landwirtschaftlichen Weg an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlaufen würde. Damit die Zubringerroute ihre Funktion erfüllen kann, sollte der landwirtschaftliche Weg eine Breite von mind. 4m aufweisen und gegenüber der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vorfahrtsberechtigt sein. Es wird gebeten den Flächenbedarf im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Die in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommene Eingriffswertermittlung für das Schutzgut Boden erfolgte nach dem Verfahren „Ginster und Steinheuer, November 2015". Es wurden jedoch nur die vollversiegelten Flächen berücksichtigt. Grünflächen und Außenanlagen, deren Herstellung i. d. R. mit einer Profilzerstörung

des Bodens und somit zumindest teilweise mit einem Funktionsverlust einhergeht, wurden nicht berücksichtigt.

Ermittelt werden nur die Eingriffe in das Schutzgut Boden, eine Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen für den Bodeneingriff und eine entsprechende Bilanzierung fehlen. Als Ausgleich festgesetzt werden lediglich die nach Sporbeck/Ludwig ermittelten Biotopwerteinheiten. Die ermittelten Bodenwertpunkte finden keine Berücksichtigung.

Zusammenfassend wird angeregt, das Kapitel Boden in der Begründung und dem Umweltbericht unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte zu überarbeiten.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln liegt und die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung zu beachten sind.

Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass im Wasserschutzgebiet der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig sind.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen aus der Sicht des Natur- und Artenschutzes bei Beachtung nachfolgender Anregungen keine grundsätzlichen Bedenken:

a) zum Umweltbericht:

Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist teilweise fehlerhaft. Gemäß Erlasslage ist bei Eingriffen in geplante Kompensationsflächen verpflichtend der Zielbiotopwert anzusetzen. Dies gilt für die Biotoptypen EA1 und BB1, die entsprechend höher zu veranschlagen sind. Darüber hinaus wird der Wert für den Faktor ‚Vollkommenheit' nicht berücksichtigt. Schließlich ist nicht nachvollziehbar, warum die v. g. Biotoptypen eine Abwertung bei bestimmten Parametern erfahren sollen. In der Gesamtbilanz ist folgerichtig dann auch das Zielbiotop für die interne Kompensation, gemäß 3. Änderung, nach oben anzupassen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sollte angepasst werden, um die korrekte Zahl der aus dem Ökokonto auszubuchenden Ökopunkte zu ermitteln.

Der Untere Naturschutzbehörde ist nach Satzungsbeschluss seitens des Inhabers des Ökokontos mitzuteilen, welche Maßnahmen auf welcher Fläche mit wieviel Punkten angerechnet und ausgebucht werden sollen und bei welchen Maßnahmen, aus der 2. Änderungen, Korrekturen erfolgen. Es wird empfohlen, die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen mit hinreichender Konkretisierung sowie einem Lageplan der externen Ausgleichsflächen sowie zugeordneten Ökokontoflächen bereits mit Satzungsbeschluss vorzunehmen (textliche Festsetzungen).

Leider war dem Umweltbericht keine Karte über den ‚Ist-Zustand' der Biotope vor Realisierung der Planung beigefügt. Es wird gebeten, diese noch nachträglich bereitzustellen.

b) zu den textlichen Festsetzungen:

In die textlichen Festsetzungen sind alle Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der 3. Änderung ergeben, aufzunehmen. Sofern solche bislang unter Hinweise geführt wurden, sollten diese in den verbindlichen Teil/Textliche Festsetzung verschoben werden.

Abfallwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 4.021 – 4080 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Dies betrifft insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des geplanten Quartiers in die Prüfung mit einzubeziehen.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.06.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Radverkehr
Der durch den Grünzug geführte Rad- und Fußweg weißt eine Breite von 4 m auf.
Der Flächenbedarf ist somit im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bodenschutz
In die Ermittlung des Eingriffs in den Boden wurde die maximal zulässige Überbauung und Versiegelung anhand der zulässigen GFZ einbezogen. Die gärtnerische Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, hier ehemalige Ackerflächen, wird bei der Stadt Troisdorf nicht als Eingriff in den Boden bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass der Ausgleich für den Boden innerhalb des Ausgleichs für den Eingriff in die Biotopfunktion geleistet wird.

Trinkwasserschutz
Der ergänzende Hinweis wird im Zuge der Straßenplanung berücksichtigt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz
Die verwendeten Biotopwerte resultieren aus der Umrechnung des im ursprünglichen Bebauungsplanes SP 50 verwendeten MURL-Systems. Der Umweltbericht wird um die Erläuterung der verwendeten Biotopwerte ergänzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß jüngster Rechtsprechung als Hinweis darzulegen, da die externen Flächen nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören.

Abfallwirtschaft
Die Hinweise zum Einbau von Recyclingbaustoffen und auffälligen Bodenmaterial sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Erneuerbare Energien
Der Hinweis auf das das energetische Potential der Flächen wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen oder Regelungen hierzu erfolgen nicht, da der Einsatz stark von der Art der Nutzung abhängt; so hat z.B. eine reine Lagernutzung einen erheblich geringeren Wärmebedarf als ein Bürogebäude. Es bleibt den einzelnen Bauherren überlassen, im Rahmen ihrer konkreten Bauplanung und unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften Maßnahmen zu treffen.

B 1.7) Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW (BUND) e.V.
Kreisgruppe Rhein-Sieg-Kreis, Steinkreuzstraße 10/14, 53757 Sankt Augustin
hier: Schreiben vom 26.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des BUND NRW tragen wir die folgenden Anregungen und Bedenken vor:

Die Planung geht über die Darstellungsgrenzen des Regionalplanes hinaus. Das mag die Regionalplanungsbehörde tolerieren, dient aber in keinem Fall der Sicherung der übrigen öffentlichen Belange des Regionalplanes.

Es ist zumutbar und vom Gesetzgeber auch grundsätzlich gewollt und gefordert, die vorausgegangene Abwägung im Zuge der Regionalplanerstellung zu beachten und im Regionalrat abgestimmte und einst konsensfähige Grenzlinien nicht regelmäßig zu Lasten der Landwirtschaft, des Freiraumschutzes, des Biotop- und Artenschutzes zu überschreiten. Nachdem das Wohnbaugebiet in Kriegsdorf (K 74-Blatt 4) inhaltlich massiv den Vorgaben des Regionalplanes widersprach und trotzdem umgesetzt worden ist, sollte die Stadt hier insgesamt achtsamer mit den Vorgaben des Regionalplanes umgehen. Der Freiraumschutz und die positive Entwicklung und Stärkung der freiraumbezogenen Belange ist ebenfalls eine städtebauliche Grundverpflichtung des BauGB für die Gemeinden und Basis der kommunalen Selbstverwaltung.

Es werden daher grundsätzliche Bedenken gegen die Planung erhoben.

Im Detail ist die artenschutzrechtliche Bewältigung fehlerhaft, da die Stadt wie andere Kommunen zuvor auch fehlerhaft davon ausgeht, die für die Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen nicht selbstständiger Lebensraum der Wechselkröte seien. Die geschützte Lebensstätte umfasst nicht nur Laichgewässer, sondern auch den Landlebensraum und die Überwinterungsorte, auch bei nur sporadischer Nutzung. Entsprechende CEF-Maßnahmen zur Wiederherstellung der überplanten Lebensraumflächen mindestens im Flächenumfang 1:1 an anderer Stelle fehlen in der Planung jedoch. Ebenso stellt die geplante breite Randbepflanzung eine erhebliche und vermeidbare Beeinträchtigung für die Wechselkröte dar. Für sie kann daher keine artenschutzrechtliche Ausnahme erteilt werden. Warum statt dessen die Fläche nicht für die ökologisch wirksame Bewältigung des Niederschlagswassers genutzt wird und die Begrünung des Ortsrandes nicht vor allem durch Fassadengün, Dachgrün und Bäume auf den Gewerbegrundstücken umgesetzt wird, ist unverständlich.

Ebenso erscheint die Ausweitung der Baufläche in einem noch vom Rebhuhn bewohnten Gebiet ohne entsprechende CEF-Maßnahmen unzulässig. Es bedarf der deutlichen Darstellung, dass das Rebhuhn im Kreisgebiet durch den Artenschutz nicht bewältigende Einzelplanungen der Kommunen und des Landesbetriebs Straßen NRW inzwischen kurz vor dem Aussterben steht.

Artenschutzmaßnahmen können nicht durch die geplanten Ökokontopunkte aufgefangen werden. Die vom Gutachter empfohlenen Mindestschutzmaßnahmen (Kapitel 4, Kapitel 6.2. in der ASP) z.B. für die Wechselkröte bei der baulichen Ausgestaltung von Schächten, Lagerflächen und Gullyeinläufen und Bordsteinen im Plangebiet sind als Festsetzung im Bebauungsplanentwurf ebenfalls nicht zu finden, ebenfalls fehlen Angaben zur Bauzeitenregelung, zu Bewältigung des Lichtkonfliktes beim Rebhuhn, zum Vogelschlag an Glasscheiben u.a.m. Insofern bestehen grundsätzliche Defizite des Bebauungsplanentwurfes. Er genügt nach unserer Einschätzung der Sachlage nicht den gesetzlichen Anforderungen.

Beschlussentwurf zu B 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.06.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis weist den Standort als eine von 12 zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieflächen der Region Rheinland mit überregionaler Bedeutung ein. Ausschlaggebend sind die hervorragende verkehrliche Anbindung durch den direkten Autobahnanschluss und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sowie das für die Kern-Rand-Zone des Verdichtungsraumes überdurchschnittliche Flächenpotential.

Wechselkröte
Aktuell sind keine Funktionsräume mit besonderer Bedeutung für die Wechselkröte nachgewiesen außer ein allgemein zu unterstellender Aufenthaltsbereich für die radiär sich ausbreitende Art, von der im gesamten Vorkommensbereich der Kölner Bucht mit Nachweisen zu rechnen ist. Da die Auslösung von Verboten nach §44 Abs. 1, Nr. 2 und 3 nicht zu befürchten sind, sind als CEF-Maßnahmen konzipierte Maßnahmen nicht erforderlich.

Gerade bei vorausschauenden Planungen und der Nähe zu NSG mit Zielsetzung der Erhaltung der Art sind vorausschauende Vermeidungsmaßnahmen von Tötungen (§44 Abs. 1, Nr. 1) erforderlich, daher der Hinweis die Fallensituationen von Gullys und dem Kanalsystem im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen zu prüfen und ggf. zu entschärfen.

Bei der Randbepflanzung ist weiterhin eine Durchgängigkeit gegeben, andererseits möchten wir auch keine Besiedlung von möglichen Flächen im Baugebiet Junkersring fördern, da dort verstärkt mit Konflikten / Tötungen zu rechnen ist.

Rebhuhn
Auch hier wurde keine Besiedlung in der Planfläche nachgewiesen und ist aufgrund der randlich schon eingrenzenden Gehölzpflanzung und dem zu kleinem Teilgebiet

auch nicht zu erwarten. Dargestellt in der ASP wurde die Notwendigkeit, negative Auswirkungen auf eine angrenzend nach den derzeitigen Daten noch anzunehmende Vermehrungsstätte (§44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Da wir einen der noch letzten Revierbereiche im angrenzenden Raum haben, ist aber strikt darauf zu achten, dass vergrämende Nutzungen des Gewerbegebiets (Licht, Lärm, Abstand) auf das in den Vermeidungsmaßnahmen angemessen angesehene Maß reduziert werden. Hier ist der Einfluss des zur Diskussion stehenden Lückenschlusses gegenüber dem gesamten Gewerbegebiet (und der Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung - wie zunehmender Rollrasenanbau im alten Revierbereich der Art) eher nachrangig. Eine besonders auf das Rebhuhn ausgerichtete Randgestaltung (lückige Hecken, Blühstreifen - wie angedacht) können sich dabei eher positiv auswirken.

Die Auslösung von Verboten ist bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erkennen. CEF-Maßnahmen würden nur fällig werden, wenn Sie die Vermehrungsstätte des Rebhuhns direkt in Anspruch nehmen oder durch Fernwirkung entwerten, wobei dann Lebensraum außerhalb neu geschaffen oder zumindest wieder attraktiv hergestellt werden muss. Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen wirken aber auch in dieser Weise.

Der Verlust allgemeiner Biotopfunktionen wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes nachfolgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die zu entscheiden ist.

B 2.1) Einwender 1
hier: Schreiben vom 23.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) Die Planung, durch die Erschließungsstraße im BP-Gebiet zukünftig auch ein vorgesehenes Gewerbegebiet auf Niederkasseler Seite zu verbinden, sollte aufgegeben werden. Entsprechend sollte die Erschließungsstraße im BP – Gebiet enden und mit einem Wendekreis versehen werden.

   Begründung: Eine Verlängerung der Erschließungsstraße auf Niederkasseler Gebiet würde den viel genutzten Rad- und Wanderweg kreuzen und damit die sichere Naherholungsnutzung in 'unzerschnittener Landschaft', besonders für Familien mit Kindern, Hundebesitzer, Jogger usw. empfindlich stören. Eine Radwegüberführung (Brücke) wäre teuer und schwer zu realisieren. Das zukünftige Gewerbegebiet auf Niederkasseler Seite ist über die L269 unproblematisch und auch von der AB-Ausfahrt Spich gut zu erreichen.

   Eine Straßenverbindung der zwei Gewerbegebiete auf Troisdorfer und Niederkasseler Seite bringt kaum Nutzen. Der Schaden, der durch die Zerschneidung der Landschaft, insbesondere des Rad-und Wanderweges und des Grünstreifens, entsteht, ist dem gegenüber höher zu bewerten.

2.) Der ca. 20m breite Grünstreifen im nördlichen BP-Gebiet sollte auf ganzer Länge bis zur Autobahn auf 10m Breite locker/inselartig mit blühenden/fruchttragenden Büschen bepflanzt werden (Weißdorn, Holunder, Schlehen, Heckenrose, Eberesche u.a.) und zum Radweg hin in einem 5 m breiten 'Blühstreifen' (Aussaat heimischer Blühpflanzen) übergehen.

   Sofern eine entsprechende Bepflanzung schon vorgesehen ist, sollte ein Termin festgelegt werden, bis wann diese realisiert werden muss, da im bisherigen BP-Gebiet der Grünstreifen seit Jahren unbepflanzt ist.

   Begründung: Industrielle Agrarflächen sind, besonders auf Grund von Herbizid- und Pestizideinsatz, für fast alle Tiere nahrungs- und schutzloses 'totes Gebiet'. Sie wirken für kleinere Tierarten (Insekten, Reptilien, Vögel/Bodenbrüter, Kleinsäuger) wie Sperrriegel, die nicht überwunden werden können.

Im Sinne des Artenschutzes und zur Freude der Menschen, ist es wichtig, diese 'toten Flächen' mit einem Netzwerk von 'Lebenskorridoren ' zu durchziehen, die vorhandene Lebensräume miteinander verbinden.

Der ca. 20m breite Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet und Radweg, der z.Zt. als extensive Wiese gehalten wird, erfüllt die Funktion eines 'Lebenskorridors' nur sehr unzureichend.

Mit der vorgeschlagenen Bepflanzung würde ein 'Lebenskorridor' zwischen dem NSC Stockemer See (leider unterbrochen – s.u.) und den angrenzenden Ausgleichsflächen bis hin zum Autobahn-Grüngürtel hergestellt.

Der finanzielle Aufwand für die Bepflanzung wäre gering und könnte mittelfristig eventuell durch extensivere Pflegemaßnahmen wieder eingespart werden.

Die vorgeschlagene Bepflanzung wäre auch in jeder Hinsicht eine Aufwertung der Naherholungsqualität zur Freude der Menschen.

3.) Es sollten intensive Bemühungen unternommen werden, dass das ca. 2 ha große Agrargrundstück zwischen BP und NSG Stockemer See als Ausgleichsfläche zu erwerben, um einen lückenlosen Verbund zwischen NSG und dem Grüngürtel, der das Gewerbegebiet Junkersring einrahmt, herzustellen.

Wir erteilen unser Einverständnis für die ungeschwärzte Veröffentlichung dieses Schreibens und aller zukünftigen Anträge und Stellungnahmen der BI Naturfreunde Troisdorf.

Beschlussentwurf zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die über die mit Schreiben vom 23.06.2018 eingegangene Stellungnahmen B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Verlängerung der Erschließungsstraße
Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Verbindung zum Niederkasseler Gewerbegebiet erfolgt über ein anbaufreies Straßenstück, das den Hauptgrünzug quert und auch in der 3. Änderung weiterhin berücksichtigt wird. Sie ist erforderlich, um eine Zufahrt zur BAB - Anschlussstelle Spich zu gewährleisten. Bei einer Realisierung des Abschnittes des Gewerbegebietes auf Niederkasseler Stadtgebiet entsteht durch die Anbindung an die L 269 ein zweiter Anknüpfungspunkt an das überörtliche Straßennetz.

Grünstreifen
Die vormals festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Extensivgrünland“ wird nicht realisiert, sondern es verbleibt ein rd. 40 m breiter Grünstreifen am westlichen Rand des Gewerbegebietes, der als Biotopstreifen mit Säumen, Grünland und Heckenstrukturfestgesetzt wird und damit das Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vogelarten allgemein verbessert. Im Übrigen richtet sich die Bepflanzung nach den gem. rechtskräftigem Bebauungsplan und landschaftspflegerischem Fachbeitrag getroffenen Festsetzungen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Anregung über den Ankauf von Flächen zur Biotopentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Für Ausgleichsmaßnahmen zur Erweiterung des Gewerbegebiets Junkersring ist sie nicht erforderlich.

II. Satzungsbeschluss

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan SP 50 Blatt 1b, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – Kriegsdorf, Bereich westlich Junkersring (Anpassung Geltungsbereich) als Satzung(§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 86 BauO NRW / § 44 LWG NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW / i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2018/631/BV-01/SV-01 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 29.08.2018 zugestellt worden ist (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die in der Drucksache enthaltene zusammenfassende Erklärung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:
Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Stadtplanungsamt angefordert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Die Bebauungsplanänderung SP 50 Blatt 1b, 3. Änderung wird durchgeführt, um das bestehende Gewerbegebiet Junkersring in nordwestliche Richtung um ca. 3,5 ha zu erweitern. Grund hierfür ist die nach wie vor bestehende hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in Troisdorf und die Standortsicherung ansässiger Betriebe. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Erweiterung bereits berücksichtigt.

Die Option eines zukünftig die Stadtgrenze überschreitenden, gemeinsamen Gewerbegebiets mit der Stadt Niederkassel an dem geplanten Standort wird im Rahmen der geplanten Erweiterung realisiert.

Planungsinhalte sind u.a. die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebieten, Gewerbepark mit einem hohen Anteil an Grün und Freiflächen, landschaftliche Einbindung und Grünvernetzung des Plangebietes mit vorhandenen Strukturen sowie die Erhaltung und Schaffung von Verbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr in die freie Landschaft und zu den Ortslagen Spich, Kriegsdorf und Stockem.

Mit der 3. Änderung werden auch Teile der rechtskräftigen 2. Änderung einbezogen, um Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen sinnvoll anzupassen. Die Ausgleichsflächen, die noch nicht angelegt sind, werden durch Ökopunkte aus dem interkommunalen Ökokonto kompensiert.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind keine wesentlich neuen Anregungen eingegangen. Mit der Beratung über alle inhaltlich zu behandelnden Stellungnahmen aus sämtlichen Verfahrensschritten und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss soll das Planverfahren zum Abschluss gebracht werden.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan SP 50, Blatt 1 b, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbepark Junkersring,
Bereich westlich Junkersring

1 Plangebiet

1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1 b umfasst eine ca. 20 ha große Fläche südwestlich der Bundesautobahn A 59. Die Autobahnanschlussstelle Spich ist in rd. 350 m Entfernung über die Kriegsdorfer Straße zu erreichen, die als Kreisstraße K 29 klassifiziert ist und über den Junkersring der äußeren Erschließung des Gebietes dient. Dem Plangebiet östlich vorgelagert an der Kriegsdorfer Straße befinden sich bereits erschlossene gewerbliche Bauflächen. Im Süden und Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Weiter westlich liegt der Stockemer See, dessen Auskiesung und Rekultivierung abgeschlossen sind und der als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan Nr. 1 festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b ist Teil des "Airport Gewerbeparkes Junkersring". Die Gesamtfläche des Gewerbeparks „Junkersring“ auf Troisdorfer Stadtgebiet beträgt ca. 40 ha. Der Gewerbepark soll zusammen mit den angrenzend auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel geplanten Gewerbeflächen ein zusammenhängendes Gewerbeareal von ca. 80 ha bilden. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis weist den Standort als eine von 12 zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieflächen der Region Rheinland mit überregionaler Bedeutung ein. Ausschlaggebend sind die hervorragende verkehrliche Anbindung durch den direkten Autobahnanschluss und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sowie das für die Kern-Rand-Zone des Verdichtungsraumes überdurchschnittliche Flächenpotential.

Die Gewerbeflächenentwicklung in Niederkassel konnte bisher wegen Grunderwerbsschwierigkeiten nicht weiter vorangetrieben werden, sodass der Troisdorfer Teil unter Beachtung der Erschließungserfordernisse für das Gesamtgebiet vorab entwickelt wurde. Er ist in zwei Erschließungsabschnitte entsprechend den Bebauungsplänen SP 50 Blatt 1a und Blatt 1b aufgeteilt, die das Gesamtgebiet in zwei etwa gleich große Gebiete teilen. Die Grenze zwischen den Bebauungsplanblättern verläuft von Nord nach Süd ca. 500 m westlich der Kriegsdorfer Straße.

Der Erschließungsabschnitt SP 50, Blatt 1a ist vollständig bebaut, Blatt 1b ist inzwischen weitgehend bebaut bzw. eine Bebauung durch Verkauf der letzten Grundstücke für konkrete Ansiedlungsvorhaben in Vorbereitung. Das Gewerbegebiet ist durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hochspannungsfreileitung geteilt. Die vorhandenen Feldwege im Randbereich bieten Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Kriegsdorf und über die Autobahn hinweg nach Spich, der Gesamtraum hat daher auch Bedeutung für die Naherholung.

Die im Rahmen der 3. Änderung geplante Erweiterung nach Westen umfasst Flächen, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden und bisher für den Ausgleich und Ersatz ausgewiesen sind.

2 Planverfahren

2.1 Bisherige Verfahren und aktueller Bebauungsplan

Der Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b wurde erstmals 2003 rechtskräftig. Die 1. Planänderung im vereinfachten Verfahren erfolgte für eine Ausnahmeregelung, um die Mindestgeschosshöhe in der Zone mit Nutzungsregelung (NR) für Betriebe ohne Verwaltungsgebäude zu unterschreiten. Außerdem wurde eine Unterschreitung für mehrgeschossige Gebäude zugelassen, die aufgrund einer reduzierten Geschosshöhe die Mindestgeschosshöhe von 7 m nicht einhalten können. Die damalige schwierige konjunkturelle Lage erforderte eine Flexibilität der Festsetzungen „nach unten“.

Der Anlass für die 2. Planänderung resultierte aus der zunehmenden Attraktivität des Gewerbeparks Junkersring als Bürostandort, der z. T. die an einer klassischen gewerblichen Nutzung ausgerichteten Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Die südlich und westlich zum angrenzenden Freiraum gelegenen Flächen werden besonders stark von Büronutzern nachgefragt, sodass hier die bisherige Höhendifferenzierung, die auch für Bürogebäude galt und rückwärtig keine höheren Bürogebäude zuließ, aufgegeben wurde. Ziel der 2. Planänderung war die Schaf-

fung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche maximale Bauhöhe von 16 m für Bürogebäude, die Überplanung einer Ausgleichsfläche von ca. 6.000 qm am westlichen Rand des Plangebietes als Gewerbegebiet für die Erweiterung der Medipa-Zentrale, die Ausweisung eines zusätzlichen Parkplatzes integriert in die Grünflächen unter der Hochspannungsfreileitung des Hauptgrünzuges, flexiblere Festsetzung der seitlichen Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken und der Verpflichtung zur Stellplatzbegrünung und der der Verzicht auf Fassadenbegrünungen.

Der auf der bisherigen Kompensationsfläche nachgewiesene landschaftspflegerische Ausgleich wurde ersetzt durch Ökopunkte, die die Stadt aus dem interkommunalen Ökokonto erwirbt. Da sich die Stadt zu einer Mindestabnahme von Punkten ohnehin verpflichtet hat und aktuell keine eigenen Ausgleichsflächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen, kam eine Ersatzmaßnahme im Troisdorfer Stadtgebiet nicht in Betracht.

2.2 Anlass und Ziel der 3. Planänderung

Das bestehende Gewerbegebiet Junkersring wird im Laufe des Jahres 2018 voraussichtlich vollständig bebaut und ist damit abgeschlossen. Aufgrund des nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Troisdorf und zur Standortsicherung bestehender Betriebe wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung des Gewerbegebietes Junkersring um ca. 3,5 ha in nordwestliche Richtung vorgesehen.

Die in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesene Erweiterung soll nun durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden. Dabei werden auch Teile der rechtskräftigen 2. Änderung einbezogen, um Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen sinnvoll aufeinander anzugleichen und anzupassen. Die hierdurch in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen, die noch nicht angelegt sind, werden durch einen weiteren Ankauf von Ökopunkten aus dem interkommunalen Ökokonto kompensiert.

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der geltende Regionalplan stellt auf dem Gebiet der Städte Troisdorf und Niederkassel einen grenzüberschreitenden Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich südlich Stockem dar. Das Plangebiet der 3. Änderung liegt im Bereich des ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches. Lediglich die südliche Grenze der Bauflächen überschreitet geringfügig die Abgrenzungen des dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches. Dies ist insbesondere in den Schutzabständen begründet, die beiderseits zu der das Gebiet querenden Hochspannungsfreileitung einzuhalten sind und zu einer Verschiebung der Gewerbeflächen in südliche Richtung geführt haben. Die Schutzflächen sind als zusätzliche Grünflächen im Gebiet festgesetzt. Da der Gebietsentwicklungsplan ein Funktionsplan ist und sich die zeichnerischen Darstellungen nicht parzellenscharf oder maßstäblich auf andere Planungen übertragen lassen, ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24.12.2016 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 3. Änderung gewerbliche Bauflächen und Grünfläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1b, 3. Änderung sind aus diesen Darstellungen entwickelt.

3.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b in der Fassung der 2. Änderung, der für den Geltungsbereich des 3. Änderung die Nutzungsart Gewerbegebiet sowie überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen ausweist.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen und zur Standortsicherung bestehender Betriebe in Troisdorf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung des Gewerbegebietes Junkersring in nordwestliche Richtung vorgesehen. Die in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesene Erweiterung soll nun durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Option eines zukünftig die Stadtgrenze überschreitenden, gemeinsamen Gewerbegebiets mit der Stadt Niederkassel an dem geplanten Standort werden im Rahmen der geplanten Erweiterung ebenso berücksichtigt wie die aus der Rahmenplanung La Citta 1998 formulierten Ziele, d.h. Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebieten, Leitbildidee „Gewerbepark im wörtlichen Sinn mit einem hohen Anteil an Grün und Freiflächen, landschaftliche Einbindung und Grünvernetzung des Plangebietes mit vorhandenen Strukturen sowie die Erhaltung und Schaffung von Verbindungen für den Fußgänger- und Radverkehr in die freie Landschaft und zu den Ortslagen Spich, Kriegsdorf und Stockem.

4.2 Umweltverträglichkeit

Bebauungsplan SP 50, Blatt 1 b bildet zusammen mit dem Blatt 1 a ein kumulierendes Vorhaben mit einer Grundfläche von zusammen über 180.000 qm. Für die Erweiterung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die nach § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB) in einem formalisierten Umweltbericht dokumentiert ist und nachfolgend ein selbständiges Kapitel dieser Bebauungsplanbegründung bildet.

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB (in der Fassung vor dem 13.05.2017)

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan SP 50 Bl. 1b wird in der 3. Änderung aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von gewerblichen Gebäuden zu schaffen. Zum einen dient dies der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes. Zum anderen soll mit den zusätzlich bereitgestellten Gewerbeflächen der

hohen Nachfrage im Stadtgebiet nachgekommen werden. Infolge der geplanten Erweiterung des vorhandenen Betriebes wird die geplante Erschließungsstraße in südwestliche Richtung verschwenkt. Im Fall der Umsetzung des Gewerbegebietes auf der Niederkasseler Seite soll an dieser Stelle ein Anschluss erfolgen.

5.1.1 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

Den Zielen und Zwecken der Planung entsprechend setzt der Bebauungsplan SP 50 Bl. 1b in der 3. Änderung die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes mit üblichem Nutzungsspektrum nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Nutzungsausschlüsse und -einschränkungen sind - bis auf die Gliederung des Baugebietes nach dem Emissionsverhalten der Betriebe entsprechend dem Abstandserlass NRW - nicht umweltrelevant.

Die Höhen baulicher Anlagen liegen zwischen 10,0 – 16,0 m über festgesetzter Geländehöhe, unterhalb der Freileitungen bis maximal 4 m Höhe. Pflanzstreifen von 5 m Breite entlang der Erschließungsstraßen sind als nicht überbaubar festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über den Hauptstraßenring, der durch das Gesamtgebiet führt, sowie über eine Erschließungsstraße mit einem Regelquerschnitt von 12,5 m, die im Fall der Umsetzung des Gewerbegebietes auf der Niederkasseler Seite dort weitergeführt werden kann.

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung sind entlang der Erschließungsstraßen und zwischen den Baugrundstücken festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen und Säume auf entsprechend ausgewiesenen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dienen auch einer situationsgerechten Begrünung der Randzone des Gebiets, um den Gewerbepark landschaftsverträglich in die Umgebung einzufügen. In den Bebauungsplan wurde der am Gewerbegebiet vorbeiführende Feldweg wieder festgesetzt, sodass dieser im Bestand erhalten bleibt. Entsprechend erhöht sich die festgesetzte Verkehrsfläche gegenüber der 2. Änderung.

Festgesetzte Flächen im Bebauungsplan SP 50, Bl. 1b 3. Änd. im Vergleich zur 2. Änderung:

	SP 50 Bl. 1b Ae2		**Differenz**	Sp 50 Bl. 1b Ae3	
Nutzung	**Fläche in ha**	**Flächenanteil am Plangebiet in %**		**Fläche in ha**	**Flächenanteil am Plangebiet in %**
Verkehrsflächen (öffentlich), Feldweg und Erschließungsstraße	**0,2332**	*4,1*	*0,2380*	**0,4712**	*8,2*
Gewerbegebiet	**1,2734**	*22,2*	*2,2042*	**3,4776**	*60,7*
davon überbaubar	*1,01872*			*2,7821*	
öffentliche Grünfläche, "Randeingrünung"	**0,8068**	*14,1*	*-0,3542*	**0,4526**	*7,9*
Grünfläche mit Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen	**3,4184**	*59,6*	*-2,0880*	**1,3304**	*23,2*
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans,	**5,7318**	*100,0*		**5,7318**	*100,0*

5.1.2 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
- die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012),
- der Landesbauordnung (BauO NW),
- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImschV),
- den VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) –
- 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),
- den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf.
- Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf- Rechtskraft 24.12.2016

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

Das Plangebiet der 3. Änderung setzt die gewerbliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der A 59 in westlicher Richtung fort. Jenseits der Autobahn schließen sich die bestehenden Gewerbegebiete Langbaurghstraße und Luxemburger Straße an. Die Anschlussstelle Spich, über die das gesamte Gewerbegebiet an die A 59 angeschlossen wird, ist unmittelbar erreichbar. Dadurch kann der Fernverkehr, dessen Ziel und Quelle im Gebiet liegen, ohne Belastung von Wohngebieten oder anderen besonders schutzwürdigen Gebieten direkt abgeleitet werden. Eine Hochspannungsfreileitung quert das Gebiet und schränkt die Planung unter Vorsorgegesichtspunkten nach heutigen Abstandsvorschriften entsprechend ein. Östlich des Änderungsbereiches ist das seit den 2000er Jahren entwickelte Gewerbegebiet inzwischen bebaut. Das Plangebiet selbst ist teilweise bebaut und teilweise wie die nähere Umgebung von Ackerflächen geprägt. An diese schließt sich weiter im Süden

der teilweise noch erkennbar dörflich strukturierte Stadtteil Kriegsdorf an. In der im Änderungsgebiet befindlichen Ackerfläche wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die jedoch bisher nicht umgesetzt wurden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die bisherige Grünfläche, hier nicht umgesetzte Ausgleichsfläche, überschlägig ermittelt und bewertet. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter auf der Ebene der konkretisierten Planung zur Erweiterung der Gewerbefläche beschrieben.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im landschaftspflegerische Begleitplan zum SP 50 aus dem Jahr 2001 erfolgte die Bewertung der Biotoptypen in Bestand und Planung gemäß dem Bewertungsverfahren von ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), das auf einer 10er-Skala basiert. Inzwischen wird dieses Verfahren im Allgemeinen bei der Stadt Troisdorf nicht mehr angewendet, sondern üblicherweise das „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ von D. Ludwig, erschienen bei Fröhlich und Sporbeck, Bochum 1991. Um dem Biotopwertverhältnis zwischen beiden Bewertungsmethoden gerecht zu werden, erfolgte die Bewertung nach dem Verfahren Ludwig, mit Abschlägen bei einigen Wertkriterien.

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.

5.2.1.1 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. Kriterien zur Beurteilung der Flächen sind daher die Zugänglichkeit zu freiraumgebundenen Erholungsflächen und die Freiheit von Lärm und sonstigen Immissionen:

Der von Nordosten nach Südwesten verlaufende Wirtschaftsweg hat eine Bedeutung als Anbindung der aus dem Ortsteil Spich kommenden Erholungssuchenden, speziell Jogger, Fahrradfahrer und Spaziergänger. Die landwirtschaftliche Fläche ist nicht unmittelbar für die Erholung nutzbar, ist aber Bestandteil des mit naturnahen Elementen ausgestatteten Landschaftsbildes.

Aus dem Verkehrslärm der A 59 und der K 29 resultiert keine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete (Graner + Partner 10/2000 zum Bebauungsplan SP 50, Blatt 1a und 1b). Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind in den angrenzenden, vorhandenen Gewerbeflächen nicht zugelassen.

Durch die Fläche verläuft eine 110/220/380 kV Leitung (Hochspannungsfreileitung).

5.2.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt (Biotoptypen)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewerbefläche, versiegelte Verkehrsfläche und Ackerfläche als Realnutzungstypen. Auf der Ackerfläche waren im Bebauungsplan SP 50, Bl. 1b ursprünglich öffentliche Grünfläche, Feldgehölze und extensive Grünfläche festgesetzt. In der folgenden Eingriffsbewertung werden die nicht umgesetzten, aber festgesetzten, Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen mit dem Zielwert als Bestandswert bewertet.

Im landschaftspflegerische Begleitplan zum SP 50 aus dem Jahr 2001 erfolgte die Bewertung der Biotoptypen in Bestand und Planung gemäß dem Bewertungsverfahren von ADAM, NOHL, VALENTIN (1986), das auf einer 10er-Skala basiert. Demnach wurden die Biotopwerte damals wie folgt festgesetzt:

Geplanter Biotoptyp	gepl. Biotopwert	Vorh. Biotoptyp	Biotopwert	Wert-Zuwachs
Maßnahme A3 Naturnahe Gehölze und Säume (Nr. im B-Plan 4.3a)	5	Acker (HA5)	2	3
Maßnahme A4: Feldgehölz (Nr. im B-plan4.3b)	5	Acker (HA5)	2	3
Maßnahme A 6: Extensives Grünland (Nr. im B-Plan 5.1)	5	Acker (HA5)	2	3

Inzwischen wird dieses Verfahren im Allgemeinen bei der Stadt Troisdorf nicht mehr angewendet, sondern üblicherweise das „Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktion“ von D. Ludwig, erschienen bei Froehlich und Sporbeck, Bochum 1991.

Um dem Biotopwertverhältnis zwischen beiden Bewertungsmethoden gerecht zu werden, erfolgte die Bewertung nach dem Verfahren Ludwig, mit Abschlägen bei einigen Wertkriterien (s.u.).

Die Anwendung des letztgenannten Verfahrens birgt zudem den Vorteil, dass es mit dem Verfahren zur Bewertung von Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, „Kompensation Blau“ kompatibel ist, welches im interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue angewendet wird.

Die einzelnen Biotoptypen sind nach ihren Wertkriterien und der Gewichtung der Wertkriterien der folgenden Zusammenstellung zu entnehmen: **Fehler! Keine gültige Verknüpfung.***Abwertung um je 1 Punkt bei Natürlichkeit, Maturität und Gefährdungsgrad
**Abwertung um je 1 Punkt bei Natürlichkeit und Maturität

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Verknüpfung der Biotopwerte nach Ludwig (1991) 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**

Fehler! Keine gültige Verknüpfung. Dem Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten Nutzung

und Struktur eine insgesamt eher mittlere bis geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen.

Der Bestandswert des Plangebietes, bezogen auf die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes SP 50 Bl.1b 2. Änd., stellt sich wie folgt dar:

Biotoptyp, Bestand	qm	Biotopwert/Zielwert	Bestandswert
Maßnahme A3 Naturnahe Gehölze und Säume (Nr. im B-Plan 4.3a) (**BB1)**	8.068	14	112.952
Maßnahme A4: Feldgehölz (Nr. im B-plan4.3b) (**BB1)**	9.184	14	128.576
Maßnahme A 6: Extensives Grünland (Nr. im B-Plan 5.1) (**EA1**)	25.000	17	425.000
versiegelte Verkehrsfläche	2.332	0	0
Überbaubare Gewerbefläche (12.734 qm*0,8GFZ)	10.187	0	0
Nichtüberbaubare Gewerbefläche (12.734qm*0,2) **(HM52)**	2.547	9	22.921
Summe	57.318		689.449

In rd. 150 m nordwestlich liegt der südliche Ausläufer des schutzwürdigen Biotops "Stockemer See" , BK-5108-00003, das Deckungsgleich mit dem gleichnamigen Naturschutzgebiet des Landschaftsplanes Nr. 1 ist. Rund 70 m südwestlich befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-5108-033, "Feldgehölz nördlich Kriegsdorf", das im Landschaftsplan Nr. 7 als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Keine weiteren Angaben im Fachinformationssystem (FIS) des LANUV, Abfrage 4. April 2018.

Die Fläche befindet sich außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Die kürzeste Entfernung zum Natura-2000-Gebiet Wahner Heide beträgt 2,3 km. Die kürzeste Entfernung zum Natura-2000-Gebiet Siegmündung beträgt 3,9 km.

5.2.1.3 Schutzgut Tierwelt und artenschutzrechtliche Belange

Auf der Ebene der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Flächennutzungsplan wurden keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten erfasst. Im Rahmen nachgelagerter Verfahren wurde dennoch eine vertiefende Untersuchung für notwendig erachtet, da zum einen planungsrelevante Offenland-Vogelarten im Planungsgebiet nicht gänzlich auszuschließen waren und zum anderen planungsrelevante Vogelarten aus dem westlich gelegenen Naturschutzgebiet für möglich gehalten wurden (GALUNDER 2014). Daher wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe II erarbeitet (Dipl.-Biol. Immo Vollmer, Oktober 2017). Der Gutachter stellt darin fest, dass das Planungsgebiet aufgrund der angrenzenden Kulissenwirkung aus Gehölzen und Gebäuden und aufgrund störender angrenzender Nutzungen wie Sport, Erholung und sonstigen Nutzungen eine geringe Bedeutung für die Avifauna aufweist. Für Fledermäuse weist das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungs- und Vernetzungskorridor auf. Quartiere sind aufgrund der fehlenden Struktur nicht im Planungsgebiet vorhanden. Der Feldhase, als nicht planungsrelevante Art, wurde regelmäßig im Plangebiet und in der Umgebung notiert, ebenso Kaninchen. Für Amphibien und andere Tierartengruppen hat das Planungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Planungsrelevante Arten konnten nicht im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der faunistischen Erhebung sind in Tabellen und Karte der ASP II ab S. 14 zu entnehmen.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes auszuschließen sind. Gleichzeitig werden in der artenschutzrechtlichen Untersuchung Hinweise zur Ausgestaltung der verbleibenden Ausgleichsflächen gegeben, die sich in den Festsetzungen wieder finden.

5.2.1.4 Schutzgut Boden, einschl. Altlastenbeurteilung

Als Bodenart wird in der digitalen Bodenkarte Typische Braunerde aus stark lehmigen Sand und stark sandigem Lehm (Bodeneinheit L5108_B541) aus Hochflutablagerung über Kies und Sand aus Terrassenablagerung sowie typische Braunerde (Bodeneinheit L5108_B751) aus schwach lehmigen Sand aus Hochflutablagerung über Sand und Kies aus Terrassen-ablagerung, zum Teil karbonathaltig, angegeben. (Abfrage des Bodeninformationssystem BK 50 des Landes Nordrhein-Westfalen- © Geologischer Dienst NRW – unter: www.wms.nrw.de/gd/bk050?, Juli 2015, im Rahmen des Umweltbericht zur Neuaufstellung FNP.)

Der Boden wird teilweise als schutzwürdiger fruchtbarer Boden (aufgrund der Regelungs- und Pufferfunktion und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit) bewertet und teilweise nicht bewertet.

Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist bereit eine Versiegelung im Umfang von rd. 22% zulässig. Das resultiert aus den bereits rechtskräftig festgesetzten Verkehrs- und Gewerbeflächen, die hier mit einer GFZ von 0,8 berücksichtigt werden.

Im Altlastenkataster der Stadt Troisdorf gibt es keinen Hinweis auf Altlasten oder Altstandorte.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer, der südöstliche Ausläufer des Stockemer Sees, befindet sich nordwestlich in rd. 150 m Entfernung.

Die Geländehöhe beträgt rd. 55 m ü. NN. Die Höhe des mittleren Grundwassers beträgt rd. 43 m ü. NN. Daraus ergibt sich der mittlere Grundwasserflurabstand von 12 m (Grundwassergleichenplan, Teilgebiete der Stadt Troisdorf, Referenzjahr 2008 (BIESKE U. PARTNER, Oktober 2008), zur Verfügung gestellt von den Stadtwerken Troisdorf sowie Angaben der Hydrologische Karte von Nordrhein-Westfalen, Blatt 5108 Porz am Rhein, Bearbeitungsstand 1964 (Herausgeber: LANDESAMT FÜR WASSER UND ABFALL NRW)).

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf.

5.2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Für das Stadtgebiet Troisdorf ist kein Luftreinhalteplan erforderlich. Schädliche Immissionen in der Fläche sind nicht bekannt.

Als Offenland-Klimatop hat die bisher unbebaute Fläche des Plangebietes eine Bedeutung als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet und wirkt bei hochsommerlichem Wetter als thermische Ausgleichsfläche für angrenzende thermisch belastete Gebiete. Aufgrund fehlender Kaltluftbahnen bleibt diese Funktion lokal sehr begrenzt.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet lag ursprünglich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans 7 des Rhein-Sieg-Kreises. Für den Bereich galt das Entwicklungsziel 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen". Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes SP 50, Bl. 1b wurde das Planungsgebiet aus dem Geltungsbereich entlassen.

Das gesamt Gebiet des Bebauungsplanes SP 50, Bl. 1b wird noch als Bestandteil des unzerschnittenen verkehrsarmen Lebensraumes mit der Kennung UZVR 0468 in der Größenklasse zwischen 10-50 qkm im der Karte der unzerschnittenen Lebensräume dargestellt.
(Quelle: http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte, Abfrage vom 12.04.2018).

Die heutige landwirtschaftliche Freifläche ist für das Orts- und Landschaftsbild zwischen dem Gewerbegebiet und den Gehölzflächen prägend und über den vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg erlebbar.

5.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan SP 50 wurden Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) sind Oberflächenfunde aufgelesen worden, die Hinweise auf einen möglichen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz erbrachten. Aus diesem Grund ist das Büro für Prospektion beauftragt worden, eine archäologische Untersuchung des Gebiets durchzuführen. In Abstimmung mit dem RAB wurde hierbei die geplante Straßentrasse durch Sondagen untersucht und außerdem in einem Bereich im nord-östlichen Teil des Plangebietes eine qualifizierte Prospektion durchgeführt (Büro für Bodenprospektion, Schlussbericht zur archäologischen Grabung und Sachstandsermittlung B-Plan SP 50, September 2001). Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist im Plangebiet mit Bodenfunden zu rechnen.

Die bisher unbebaute Fläche des Plangebietes hat einen Wert als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche und Grünfläche.

Im Plangebiet befindet sich ein Maststandort der durch die Fläche verlaufenden 110/220/380 kV Leitung (Hochspannungsfreileitung).

5.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen wird das Zusammenwirken der einzelnen Umwelt-Schutzgüter betrachtet. Der Mensch ist im dicht besiedelten Raum dabei oft Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter. Durch die landwirtschaftliche Nutzung, hier Ackerbau, bzw. infolge der bisher geltenden Festsetzung „Extensivwiese“ kann sich die natürliche potenzielle Vegetation, hier Wald nicht entwickeln. Entsprechend kann die Fläche nur von diesem Lebensraum angepassten Tierarten genutzt werden.

Hervorzuhebende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht bekannt.

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

5.2.2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Bebauungsplan werden geeignete Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, mit denen das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Damit bleiben die vorbeiführenden Wirtschaftswege, die von Erholungssuchenden vor allem aus dem Ortsteil Spich genutzt werden erhalten und attraktiv. Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung werden damit vermieden. Im Fall der Nichtdurchführung der 3. Änderung tritt an die Stelle der heutigen Ackernutzung die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme Extensivgrünland. Die Erholungseignung verbessert sich dadurch unerheblich.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, dass Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad, so wie in den angrenzenden, vorhandenen Gewerbeflächen, nicht zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen aus Gewerbelärm aus der Fläche sind damit auszuschließen. Im Fall der Nichtdurchführung der Planung sind die Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete aufgrund des ausreichend großen Abstands unerheblich. Der Anspruch an Gewerbefläche wurde an anderer Stelle in der Region angemeldet.

5.2.2.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt (geplante Biotoptyp.)einschl. Ausgleichsbewertung)

Mit der Umsetzung der Planung, geht Offenlandlebensraum und geplantes Feldgehölz als Teilhabitat für daran angepasste Tierarten verloren. Die vormals festgesetzte, aber nicht umgesetzte, Ausgleichsmaßnahme Extensivgrünland wird nicht Umgesetzt, sondern es verbleibt ein rd. 40 m breiter Grünstreifen am westlichen Rand des Gewerbegebietes, der als Biotopstreifen mit Säumen, Grünland und Heckenstruktur festgesetzt wird und damit das Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vogelarten allgemein verbessert. Der rechnerische Biotopwert des Bebauungsplanes SP 50, Bl. 1b in der 3. Änderung stellt sich wie folgt dar:

Biotoptyp, geplant	qm	gepl. Biotopwert	Ausgleichswert
Maßnahme A3 Naturnahe Gehölze und Säume (Nr. im B-Plan 4.3a) **(BB1**)	4.526	14	63.364
Maßnahme A 6: Extensives Grünland (Nr. im B-Plan 5.1) **(EA1)**	13.304	17	226.168
versiegelte Verkehrsfläche	4.712	0	0
Überbaubare Gewerbefläche (34.776qm*0,8GFZ)	27.821	0	0
Nichtüberbaubare Gewerbefläche (34.776qm*0,2) **(HM52)**	6.955	9	62.597
Summe	57.318		352.129

Das rechnerische Defizit gegenüber dem Plan in der 2. Änderung beträgt 337.320 Biotopwerteinheiten nach Sporbeck / Ludwig:

Biotopwert Bestand in Werteinheiten	689.449
Biotopwert Planung in Werteinheiten	352.129
Defizit in Biotopwert-Einheiten	337.320

Im Rahmen des Erwerbs von „Ökopunkten“ aus dem interkommunalen Ökokonto oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto wir ein höherwertiger Lebensraum außerhalb des Plangebietes dauerhaft gesichert und dem Eingriff zugeordnet.

Im Fall der Nichtumsetzung der Planung würde die bisher festgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Extensivwiese“ im Planungsgebiet umgesetzt. Der Anspruch an Gewerbefläche wurde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden.

5.2.2.3 Schutzgut Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes geht Lebensraum für daran angepasste Tierarten verloren. Planungsrelevante Arten sind nicht davon betroffen. Es treten keine Verbotstatbestände ein. Die Ausgestaltung des Biotopstreifens am westlichen Plangebietsrand erfolgt im Hinblick auf die Vogelartenstützenden Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten (Vollmer, ASP II, September2017).

Im Fall der Nichtumsetzung der Planung würde die Ausgleichsmaßnahme „Extensivwiese“ umgesetzt und käme im erhöhten Maß den Offenlandarten zugute. Der Anspruch an Gewerbefläche würde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden.

5.2.2.4 Schutzgut Boden

In Folge der Umsetzung der Bauleitplanung ist von einem Versiegelungsgrad des 5,73 ha großen Plangebietes in der 3. Änderung von 49% auszugehen. Mit der zu erwartenden zusätzlich zulässigen Versiegelung ist der Verlust von schutzwürdigem fruchtbaren Boden im Umfang von rd. 2 ha zu erwarten. Die rechnerische Ermittlung des Bodenkompensationsdefizits beträgt 16.011 Einheiten nach dem Verfahren Ginster und Steinheuer (2008-2015). Die Ermittlung ist im Einzelnen den als Anlage beigefügten Tabellen zu entnehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in den Boden im Rahmen der Maßnahmen des Erwerbs von „Ökopunkten“ aus einem anerkannten Ökokonto ausgeglichen wird. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dienen ausschließlich der Kompensation der bereits zulässigen Eingriffe, sodass hier keine Zuordnung zur Bodenkompensation mehr erfolgen kann.

Im Fall der Nichtdurchführung der Planung bleiben 2 ha landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet unversiegelt. Der Anspruch an Gewerbefläche würde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden.

5.2.2.5 Schutzgut Wasser

Infolge der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Deckschichten und die natürliche Bodenbeschaffenheit im Allgemeinen ausreichend sind, um das Grundwasser vor Stoffeinträgen aus Siedlungsgeschehen und Verkehr zu schützten. Infolge der Bebauung und Versiegelung ist mit einer Verminderung der Regenwasserspende an das Grundwasser zu rechnen. Nach dem Versickerungsgebot des § 52a Landeswassergesetz ist die Versickerung im Zuge der Einzelbauvorhaben zu prüfen. Der Anschluss an das örtliche Abwassernetz ist gesichert.

Im Fall der Nichtdurchführung der Planung bleiben 2ha landwirtschaftliche Fläche im Plan-gebiet unversiegelt und die lokale Regenwasserspende an das Grundwas-

ser verbleibt lokal im heuten Ausmaß. Der Anspruch an Gewerbefläche würde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden

Der Anspruch an Gewerbefläche wurde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden.

5.2.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Infolge der Umsetzung der Bauleitplanung sind Flächen geringer Klimarelevanz durch Versiegelung betroffen.

Es ist von zusätzlichen Emissionen / Immissionen aus dem Betrieb von Gewerbebetrieben auszugehen. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen getroffen, sodass Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad, so wie in den angrenzenden, vorhandenen Gewerbeflächen, ausgeschlossen sind.

Im Fall der Nichtdurchführung der Planung bleiben 2 ha landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet unversiegelt. Der Anspruch an Gewerbefläche wurde an anderer Stelle in der Region angemeldet werden

5.2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile und Anpflanzungen (gliedernde und belebende Elemente) bleiben von der Umsetzung der Planung unberührt.

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung rückt der Ortsrand in Richtung Südwesten vor. Durch die Neupflanzung von prägenden Gehölzen und die Anlage von Säumen und Grünflächen wird der Ortsrand neu gestaltet, sodass sich das Gewerbegebiet in das Ortsbild einfügt.

Der verkehrsarme unzerschnittene Lebensraum zwischen der A 59 und der Stadt Niederkassel wird im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung um 2 ha gemindert.

5.2.2.8 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt. Aufgrund vorangegangener Prospektionen ist von Bodenfunden auszugehen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Anstelle der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche, bzw. landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, tritt die Funktion als Gewerbefläche. Unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet sind die Flächen mit wenig Aufwand zu erschließen. Auch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Spich trägt zur besonderen Eignung der Fläche als Gewerbestandort bei.

In der Bebauungsplanzeichnung sind die Schutzabstände zu den Hochspannungsfreileitungen berücksichtigt und dargestellt.

5.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Infolge der Umsetzung der Bauleitplanung ist von einem weitgehenden Vegetationsverlust in den Flächen und von erheblichen Versiegelungen des Bodens auszugehen. Dadurch geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens, sowie die Regenwasserspende an das Grundwasser werden eingeschränkt. Gleichfalls können in der Folge Veränderungen des Mikroklimas auftreten, sodass kleinräumig über den eigentlichen Verlust an Lebensraumfläche auch darüber hinaus Lebensräume für Tiere und Pflanzen verändert werden können. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen über Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen getroffen. Infolge der Inanspruchnahme von bereits zugeordneten landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen muss zusätzlich zum bereits festgesetzten Ausgleich die Kompensation an anderer Stelle erfolgen, hier die Zuordnung zum interkommunalen Ökokonto Sülz-Aggeraue unter Federführung des Aggerverbands oder zu einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto.

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

Innerhalb des Plangebietes, am westlichen Rand verleibt ein 40 m breiter Streifen, der gem. der textlichen Festsetzungen mit Säumen, Grünlandstreifen und Feldgehölzen anzulegen und zu pflegen ist. Der Verlust der in Anspruch genommenen Ausgleichsflächen wird durch die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme in das interkommunale Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder zu einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto im Rahmen der entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen ausgeglichen.

5.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Die Standortentscheidung über das geplante Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Diese ist auf der Ebene der Gebietsentwicklungs- und Flächennutzungsplanung auf Grundlage der unter Nr. 2.1 angeführten Gutachten getroffen worden, die vergleichend im Rheinland und insbesondere im Rhein-Sieg-Kreis Standorte untersucht und bewertet haben. Die Untersuchungen, die auch die Umweltverträglichkeit im Allgemeinen mit betrachtet haben, haben übereinstimmend den Standort positiv bewertet.

Für die innere Erschließung des Gebietes sind in der Vorplanung und in der Rahmenplanungsphase mehrere Erschließungsvarianten skizzenhaft entwickelt worden, deren Unterschiede aber nicht umweltrelevant waren.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

Die Durchführung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahme erfolgt durch die Stadt Troisdorf.

Der Erwerb von zugordneten ökologischen Werteinheiten erfolgt in Federführung durch die Stadt Troisdorf, Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt.

Die Einhaltung der zulässigen Flächeninanspruchnahme erfolgt im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

5.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Junkersring an der Autobahn 59 erfolgt in westlicher Richtung innerhalb des Plangebietes auf bisher nicht umgesetzten Ausgleichsflächen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind nur untergeordnet betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. In der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung wurden die nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit dem Biotop-Zielwert der ursprünglichen Planung bewertet. Der Gesamtausgleich, der nicht im Planungsgebiet umgesetzt werden kann, erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die 3. Änderungen werden die bestehenden Festsetzungen zur Art der Nutzung übernommen. Danach sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, die nach der Funktionenteilung der Gewerbe- und sonstigen Gebiete im Stadtgebiet anderen Gebieten zugeordnet werden, im gesamten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig bzw. ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im gesamten Gewerbegebiet generell unzulässig; ausgenommen sind lediglich Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, und Betriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen, deren Sortimente aus eigener Herstellung stammen und die typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll neben der Vorhaltung der Flächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen auch der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sichergestellt werden, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, d.h. vorrangig in solchen Gebieten anzusiedeln ist, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und im Hinblick auf die vorhandenen Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind. Dies trifft auf das am Ortsrand von Kriegsdorf gelegene Plangebiet nicht zu. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet besteht daher die Gefahr, dass die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich gestört und u.a. in Folge von Geschäftsaufgaben insbesondere nicht motorisierte Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr versorgt werden können.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet auch als Ausnahme nicht zugelassen, da die Gewerbeflächen vorrangig für die Ansiedlung neuer zukunftsorientierter Unternehmen vorgesehen sind, die eine ansprechende Adresse als Werbung für ihr hochwertiges Produkt ansehen. Vergnügungsstätten würden diesen angestrebten Gebietscharakter stören. Außerdem handelt es sich wie bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke um zentrentypische Nutzungen, die vorrangig in zentralen Lagen oder anders strukturierten Gewerbegebieten im Stadtgebiet angesiedelt werden sollen. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wenn es sich z.B. um Betriebseinrichtungen, wie Betriebskindergärten etc., handelt.

Der Bebauungsplan gliedert die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen durch die Festsetzung einer Nutzungsregelung. 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.

Um schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Wohngebiete zu vermeiden und die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad, die dem angestrebten Charakter des Gebietes selbst nicht entsprechen, zu verhindern, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 ausgeschlossen. Maßgeblich für den Ausschluss ist die Wohnbebauung im Bereich der Niederkassler Straße und die Siedlung „Vogelsang“, die nordöstlich der A 59 liegen, sowie die Wohnbebauung südlich der Uckendorfer Straße im Ortsteil Rotter See und der südwestlich des Gewerbegebietes gelegene Ortsteil Kriegsdorf mit den vorgesehenen Wohnbauerweiterungsflächen am nordöstlichen Ortsrand, die sich bis zur Uckendorfer Straße erstrecken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird entsprechend den Obergrenzen der BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Unter den im Umweltbericht dargestellten Voraussetzungen, dass die Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen eine besonders hohe ökologische Funktion erhalten, wird die Kombination mit einer kosten- und flächensparende GRZ-Festsetzung an der Obergrenze der BauNVO für eine besonders umweltgerechte Festsetzung gehalten.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen werden ausschließlich Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getroffen, da die absolute Höhenfestsetzung eine feinere Steuerung der Höhenentwicklung zulässt.

Die im Zuge der 2. Änderung festgelegten maximalen Bauhöhen werden auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes ausübernommen, d.h. ganz überwiegend auf insgesamt 16 m festgesetzt, die Geschosshöhen bis 4 m berücksichtigt, sodass die Deckenhöhen für eine umfangreiche gebäudetechnische Ausstattung dimensioniert werden können. Die Beschränkung auf Büro- und Verwaltungsgebäude stellt sicher, dass nur gestaltete Fassaden und keine monolithischen Hallenbauköper mit negativer optischer Wirkung in dieser Höhe in Erscheinung treten.

Im Bereich der quer durch das Gebiet verlaufenden 380 kV Hochspannungsfreileitung setzt der Bebauungsplan abgestufte Höhen der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen fest, die sich an den Schutzabständen orientieren.

6.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht, jedoch ohne eine Längenbeschränkung von 50 m, da die gewerblichen Gebäude vielfach länger sind. Außerdem wird über diese Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäude entweder direkt an die Nachbargrenze anzubauen oder unter Einhaltung der in der Landesbauordnung (BauO NW) vorgeschriebenen Abstände mit Grenzabstand zu errichten.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind großzügig ausgewiesen, um den anzusiedelnden Unternehmen ein größtmögliches Maß an Flexibilität einzuräumen. Lediglich ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Straße und ein 5 m breiter Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze, in dem die Versickerungsanlagen untergebracht werden können, ist in der Regel als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Stellplätze und Garagen sind deshalb, soweit nicht gesondert festgesetzt, zum Schutz der Freiflächenfunktion nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Verkehr

6.4.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Junkersring an die Kriegsdorfer Straße (K 29), die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Spich und Kriegsdorf und das Gewerbegebiet auf kurzem Weg an die A 59 anschließt. Bei einer Realisierung des Abschnittes des Gewerbegebietes auf Niederkasseler Stadtgebiet entsteht durch die Anbindung an die L 269 ein zweiter Anknüpfungspunkt an das überörtliche Straßennetz.

Im Rahmen der Verkehrsanalyse für die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde ein gesamtstädtisches Verkehrsmodell ermittelt und Belastungsanalysen durchgeführt. Es zeigt sich, das der Streckenabschnitt zwischen der signalisierten Anschlussstelle auf der Ostseite und dem Kreisverkehr Langbaurghstraße / Luxemburger Straße / Kriegsdorfer Straße zu Spitzenstunden problematisch ist, da der Abstand der Knotenpunkte zueinander von rd. 200 m zu kurz für eine Abwicklung hoher Verkehrsmengen auf den Verflechtungsfahrstreifen ist, während sich der Verkehrsfluss auf der westlichen Seite zwischen Anschlussstelle und Einmündung Junkersring weniger problematisch ist.

Im Verhältnis zum Gesamtgebiet und den gebietsunabhängigen Verkehrseinflüssen stellt die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eingeräumte Abrundung der überbaubaren Fläche um ca. 3,5 ha am westlichen Rande des Gewerbegebietes eine relativ geringe zusätzliche Verkehrserzeugung dar. Durch die Planänderung wird daher keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ausgelöst.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Der Regelquerschnitt besteht aus der Fahrbahn mit beidseitigen Längsparkstreifen, der durch die Alleebäume gegliedert wird, sowie einem einseitigen kombinierten Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr an der Innenseite der Ringerschließung. Die Verbindung zum Niederkasseler Gewerbegebiet erfolgt über ein anbaufreies Straßenstück, das den Hauptgrünzug quert und auch in der 3. Änderung weiterhin berücksichtigt wird. Über dieses Straßenstück erfolgt auch die Erschließung der Erweiterungsfläche der 3. Änderung.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Spich, der an der S - Bahn-Strecke Köln-Hennef liegt. Der Haltepunkt ist über o. g. Rad- und Fußwegeverbindungen gut zu erreichen.

Das Gewerbegebiet Junkersring ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Eine im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1a im Eingangsbereich des Gebietes und eine im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1 b, nordwestlich der Einmündung der zweiten Stichstraße (Steinmannweg) mit guter Anbindung an die durch den nordsüdorientierten Grünzug geführte Rad- und Fußwegeverbindung.

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

Die Festsetzungen dienen vom Grundsatz und ihrer Ausgestaltung der Herstellung der Umweltverträglichkeit der Planung (siehe vorstehender Umweltbericht). Sie dienen auch allgemeinen städtebaulichen Gestaltungsabsichten. Der hohe Grün- und Freiflächenanteil soll das Gebiet in sich gliedern, ablesbare Abschnitte erzeugen und damit der Gefahr einer monotonen Gleichförmigkeit eines großflächigen Gewerbegebietes entgegenwirken. Mit dem an der Stadtgrenze zu Niederkassel verlaufenden großen Grünzug und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kleinen Grünzug werden wichtige Wegeverbindungen erhalten und durch die begleitende Grüngestaltung aufgewertet. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug unter der Hochspannungsfreileitung gliedert das innere Gebiet zusammen mit dem kleinen Grünzug in vier Quadranten um eine grüne Mitte.

Unter dem Leitbildgesichtspunkt Gewerbepark kommt der Gestaltung des Straßenraumes, der als prägend für das Gebiet von der Öffentlichkeit wahrgenommen wird, besondere Bedeutung zu. Die Festsetzungen von Straßenbäumen und 5 m breiten privaten Grünstreifen vor den Gebäuden mit speziellen Bindungen für die Bepflanzung sollen im Erscheinungsbild des Straßenraumes ein gewisses Grünvolumen gewährleisten. Dieses durchgehende "grüne Band" ist eine wesentliche Gestaltungsmaßnahme, da die gewerblichen Anlagen aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und besonderen Nutzungsanforderungen oder aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen oft ein heterogenes und von der Baugestaltung nicht immer befriedigendes Bild bieten; trotz aller Bemühungen, diesen Erscheinungen durch eine qualifizierte Bauberatung und Ansiedlungssteuerung entgegenzuwirken.

Die Bepflanzung der Gebietsränder und die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes folgt auch städtebaulichen Gestaltungsabsichten, da besonders bei Gewerbegebieten, in denen großvolumige, fernwirksame Hallenbaukörper typischer Weise anzutreffen sind, eine übergangslose Randgestaltung allgemein optisch störend empfunden wird.

Die in der 2. Änderung vorgenommenen Anpassungen der Maßnahmen und Pflanzbindungen zu Pflanzstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Begrünung von Stellplätzen werden auch in der 3. Änderung übernommen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird durch einen unter der A 59 durchgeführten Kanal im Bereich der Straße „Am Friedhof“ in den vorhandenen Mischwasserhauptsammler in der Langbaurghstraße eingeleitet und der Kläranlage Köln-Wahn zugeführt.

Lediglich das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und den selbständig geführten Rad- und Fußwegen anfällt und als gering bzw. nicht belastet einzustufen ist, wird versickert. Weitere Einzelheiten zu Versickerung und Wasserschutz enthält der Umweltbericht.

Die Versorgung der Einzelvorhaben mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist sichergestellt. Die vorhandene Erschließung sichert auch den Anschluss der zusätzlichen Flächen der 3. Änderung. Erweiterung Für die Elektrizitätsversorgung ist im Plangebiet an einer Stelle eine Trafostation vorgesehen.

6.7 Gestaltungsvorschriften

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Bauvorschriften über die Dachneigung und Dachform integriert, da diese Festsetzung einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen hat. Neben Flachdächern sind flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Innerhalb dieses Rahmens ergibt sich durch die Wahl der Dachform ein weites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten. Weitere gestalterische Festsetzungen sind in einer isolierten Gestaltungssatzung geregelt.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes, insbesondere die Auswahl der anzusiedelnden Betriebe kann über das Planungsrecht hinaus Einfluss genommen werden, da das Gebiet zum Zwecke einer gewerblichen Entwicklung vollständig von der Stadt angekauft worden ist.

8 Kosten und Finanzierung

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Zur Erschließung entstehen folgende Kosten:

Straßenbaukosten	625.000,- €
Kanalbau innere Erschließung	200.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen einschl. Verlagerung	396.000,- €

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten sind aus Haushaltsmitteln der Stadt Troisdorf zu decken. Zur Finanzierung des Aufwandes der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB bzw. des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) erhoben. Zur Finanzierung des Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen werden Beiträge nach § 135a BauGB und der Satzung der Stadt Troisdorf über die Erhebung von Kostenbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen erho-

ben. Die Beiträge werden im Zusammenhang mit dem Verkauf der Baugrundstücke abgelöst und sind in dem gezahlten Kaufpreis enthalten.

9 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Erweiterung Gewerbegebiet Junkersring nach Bebauungsplan SP 50 Blatt 1b in Troisdorf Spich, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Immo Vollmer, 53773 Hennef, 10/2017)

Anlage 2: Abstandsliste zum Runderlas des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

Anlage 3: EMV-Gutachten, Forschungsgesellschaft für Energie und Umwelttechnologie - FGEU mbH

Anlage 4: Tabellen zur Ermittlung der Bodenkompensation nach Ginster und Steinheuer (2008-2015)

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter