S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 3 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 A

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 wurde in der Zeit vom 03.06.1993 bis einschließlich 06.07.1993 zum 2. Mal offengelegt. Die dabei eingegangenen Anregungen und Bedenken führten zu erneuten Änderungen an Plan und Begründung, so daß eine 3. Offenlage erforderlich wird.

Im Rahmen einer Umplanung der Verkehrsführung ist die Anlage eines Kreisverkehrs zur Verknüpfung der Langbourghstraße, der Kriegsdorfer Straße und der geplanten Luxemburger Straße vorgesehen.
Da dieser Planbereich bis Mitte 1996 mindestens Satzungsbeschluß haben muß, damit der Ausbau des Kreisverkehrs mit Mitteln aus dem Bonn-Berlin-Programm gefördert wird, soll der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 unterteilt werden. Der vorzuziehende Teilbereich erhält die Bezeichnung Sp 94, Blatt 1 A, der Restbereich wird als Sp 94, Blatt 1 B nachgezogen.

Im nördlichen Teilbereich wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes z.T. geringfügig geändert, um die Straßensituation im Bereich des Kreisverkehrs entsprechend anpassen zu können. Dabei werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 150 und Flächen der Kriegsdorfer Straße, die bereits im Planfeststellungsverfahren zum Autobahnanschluß A 59 enthalten waren, überdeckt.
Weiterhin soll das Blatt 1 A auf das Maßnahmengesetz zum BauGB umgestellt werden, da er nur Festsetzungen zur Abrundung des Wohngebietes trifft.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Sp 94 und der damit verbundenen Trassenführung für die Südumgehung Spich wurde bereits 1972 eingeleitet. Sowohl die Gewerbegebietsausweisung als auch die Lage der Entlastungsstraße führen zu kontroversen Diskussionen, die z.T. bis heute andauern.

Die Stadt Troisdorf hat bereits 1985 durch das Planerbüro Cochet und Schwarz eine Umweltverträglichkeitsstudie für die Trasse der Südumgehung Spich erarbeiten lassen. 1988 wurde im städtischen Auftrag von der Planergruppe Oberhausen eine Umwelterheblichkeitsstudie für den Planbereich durchgeführt.

Die Ergebnisse sind in Auszügen unter den Abschnitten „Notwendigkeit der Maßnahme“, „Konflikte“ und „Maßnahmen“ wiedergegeben. Scheinbar widersprüchliche Aussagen zu anderen Punkten der Begründung beruhen z.T. auf bereits überholten Fakten und z.T. darauf, daß sich die Arbeiten auf den Gesamtinhalt des Bebauungsplanes Sp 94 mit allen Blättern beziehen. Um die Aussagen jedoch nicht zu verfälschen, werden die Textauszüge überwiegend unkorrigiert wiedergegeben. Beide

Studien können im Original beim Planungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.

2. Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 A liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Kriegsdorfer Straße, der Langbourghstraße, der geplanten Luxemburger Straße und der Nürburgstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Sp 94 Blatt 1 A sind

- die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung tragen.
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau der Südumgehung Spich zwischen der Kriegsdorfer Straße (K 29) und der Unterführung Bonner Straße. Die Südumgehung Spich stellt die Anbindung der Ortsteile Spich und Oberlar und der in diesem Bereich vorhandenen Gewerbegebiete an die geplante Autobahnanschlußstelle A 59/K 29 dar und ist somit ein wesentliches Element des zukünftigen Verkehrsnetzes von Troisdorf. Über das vorliegende Bebauungsblatt 1 A wird dabei im wesentlichen der geplante Kreisverkehr im Knotenbereich der Kriegsdorfer Straße, der Langbourghstraße und der geplanten Luxemburger Straße abgedeckt.

Mit der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken trägt der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 A zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Troisdorf bei, so daß die Voraussetzungen zur Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vorliegen. Das Verfahren soll daher entsprechend umgestellt werden.

Der bestehende und mittelfristig zu erwartende Wohnbedarf in Troisdorf leitet sich aus den überörtlichen Rahmenbedingungen und den Zielen der Stadt Troisdorf für ihre weitere städtebauliche Entwicklung ab. Sie sind im Abschlußbericht zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes bis zum Jahre 2000 vom Juni 1992 dargelegt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes strebt die Stadt Troisdorf ein qualifiziertes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsstätten an, das mit der regionalen Entwicklung Schritt hält. Da sich zur Zeit weder für die Verdichtungsräume allgemein noch für den Raum Köln/Bonn speziell eine Abnahme der bisherigen Wanderungsgewinne abzeichnet, rechnet die Stadt Troisdorf für ihr Stadtgebiet in der Kernrandzone der Verdichtung mit weiteren Zunahmen der Bevölkerung. Aufgrund der für die Stadt Troisdorf erstellten Prognose des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik geht der Stadtentwicklungsplan unter Zugrundelegung des Entwicklungsszenariums „Qualifiziertes Wachstum“ von einer angestrebten Einwohnerzielgröße von mindestens 73.500 Einwohnern aus. Gegenüber 1993 wäre das ein Anstieg von ca. 3.500 Einwohnern. Mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist die Stadt Troisdorf gegenwärtig dabei, die bauleit-

planerischen Voraussetzungen zur Verwirklichung der potentiellen Wachstumsgröße zu schaffen. Besondere Anstrengungen bedarf in näherer Zukunft die Sicherung einer dieser Entwicklung angepaßten Wohnraumversorgung. Aus der Bevölkerungsentwicklung und dem zusätzlichen inneren Bedarf der vorhandenen Bevölkerung ist mit einem Bedarf zwischen 3.000 und 4.000 Wohneinheiten bis zum Jahre 2000 zu rechnen. Um diesen Mehrbedarf zu decken, betreibt die Stadt Troisdorf parallel ein Programm zur verstärkten Schließung von Baulücken, die Abrundung von vorhandenen Wohngebieten und die Vorbereitung zur Ausweisung eines größeren neuen Wohngebietes.

3.1 Notwendigkeit der Südumgehung Spich

Zwischen den Ortsteilen Spich und Sieglar fehlt es heute an einer leistungsfähigen direkten Straßenverbindung sowie gleichzeitig an einem Anschluß dieses Raumes an die Autobahn A 59 Köln - Bonn. Dies führt dazu, daß der Verkehr zwischen den beiden Ortsteilen und zur Autobahn sich über die stark belastete Eckverbindung B 8/L 332 bewegt und damit unnötigerweise die Stadtmitte von Troisdorf durchquert mit allen negativen Auswirkungen auf die sonstigen Nutzungen innerhalb dieses Raumes wie Wohnen, Einkaufen und Aufenthalt. Hierzu zählen auch die erheblichen gewerblichen Verkehre vom Werk der Dynamit Nobel AG sowie aus den Gewerbegebieten Spich-Süd und Oberlar-Nord.

Als Folge des starken Verkehrsaufkommens im Bereich der Anschlußstelle Sieglar (A 59/L 332) kommt es hier verstärkt zu Verkehrsbehinderungen während der täglichen Spitzenstunden.

Dies führt dazu, daß nicht unerhebliche Verkehre von und nach Troisdorf über die Anschlußstelle Porz-Lind laufen, die dabei in ganzer Länge die Ortsdurchfahrt von Spich im Zuge der Hauptstraße B 8 belasten.

Nach den Verkehrserhebungen, die von der Stadt Troisdorf im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes 1988 durchgeführt wurden, sind auf den Hauptstraßenzügen folgende Belastungen gegeben:

- Hauptstraße - B 8 je nach Streckenabschnitt 11.000 bis 13.000 Kfz. pro 24 Stunden, davon Lkw-Anteil 5 %

- Kriegsdorfer Straße - (K 29) 6.500 Kfz. pro 24 Stunden, Lkw-Anteil 4 %

Eine Verträglichkeitsanalyse, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes erstellt wurde, zeigt für die Hauptstraße in Spich starke Konflikte zwischen Wohnen, Geschäftsnutzung und Verkehr, eine hohe Trennwirkung, überhöhte Geschwindigkeiten und ein beeinträchtigtes Wohnumfeld. Auch die Kriegsdorfer Straße ist durch zu hohe Geschwindigkeiten und hohe Trennwirkung gekennzeichnet, wobei hier eine Schule anliegend ist.

Schon in der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Troisdorf aus dem Jahre 1980 wurde das zukünftige Straßenverkehrsnetz auch auf die vorstehend beschriebenen unzureichenden Verkehrsverhältnisse mit ihren negativen Erscheinungsformen hin untersucht.

Die Fortschreibung des Generalverkehrsplanes ging von folgenden Grundüberlegungen aus:

- Ausbau der Lülsdorfer Straße von Heuserweg bis zur Hauptstraße - B 8 - und der Verbreiterung der Bundesbahnunterführung Lülsdorer Straße. Die Maßnahme ist inzwischen im wesentlichen abgeschlossen.

- Anschluß der K 29 an die Autobahn A 59. Diese Maßnahme ist z.Z. im Bau.
- Ausbau der Südumgehung Spich (Luxemburger Straße) von der K 29 bis zur Unterführung Bonner Straße und Anschluß an die Hauptstraße - B 8. Diese Planungen sind Inhalt der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Sp 94, Blätter 1 A und 1 B und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 1.

- Verbindung der K 29 und der L 269 parallel zur A 59 zur Erschließung weiterer Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie Anbindung des Gewerbegebietes Biberweg an den zukünftigen Autobahnanschluß A 59/K 29. Diese Straße (Langbourghstraße) befindet sich z.Z. im Endausbau.

- Schließung der Bahnunterführung Niederkasseler Straße. Über diese Maßnahme liegen noch keine Beschlüsse der zuständigen Gremien vor.

Ziel der verkehrlichen Maßnahmen ist die Verkehrsberuhigung des Ortskernes von Spich zwischen Lülsdorfer Straße und Bonner Straße durch eine Entlastung des Ortskernes vom gewerblichen Verkehr und vom Durchgangsverkehr. Hierzu zählt insbesondere auch der Verkehr von und zu den westlich von Spich gelegenen großen Gewerbegebieten der Stadt Troisdorf (teils schon bebaut, teils in rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesen). Dieser Verkehr soll auf kurzem Wege - unter Umgehung von Wohngebieten - mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden werden.

Der Neubau der Anschlußstelle A 59/K 29 stellt im Hinblick auf die o.g. Planungsziele einen entscheidenden Schritt dar. Die Anschlußstelle grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 A an.

Anschlußstelle und Planstraße sind im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf enthalten. Im Verkehrswegeprogramm Nordrhein-Westfalen sind sie als kommunale Maßnahme bzw. als Maßnahme des vordringlichen Bedarfs außerhalb des Fünfjahresplanes dargestellt.

Im Anschluß an die vorhandenen Betriebe entlang der Bonner Straße und südlich der Rotter Viehtrifft ist es sinnvoll, auch die nördlich angrenzenden Bereiche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die Flächen sind in dieser Richtung schon vorgeprägt und darüber hinaus auch stark durch die Autobahn und die Bundesbahn belastet, so daß eine empfindlichere Nutzung in diesem Bereich nicht in Frage kommt. Darüber hinaus besteht nach wie vor eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Zum Teil haben schon ansässige Betriebe dort Vorratskäufe vorgenommen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist dieser gesamte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die hieraus entstehenden Konflikte und Auswirkungen auf die Umgebung sind im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung zusammenzustellen und abzuwägen.

3.2 Konflikte:

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen führen zu starken Veränderungen, die sich als Konflikte beschreiben lassen. Dabei werden zunächst die Auswirkungen der Straßenplanung betrachtet. Die von der Südumgehung Spich ausgehenden Belastungen können zum einen anlagebedingt sein z.B. Flächenversiegelung, Trennwirkung, Funktionsverlust, Nutzungseinschränkungen, visuelle Beeinträchtigungen, zum anderen betriebsbedingt hervorgerufen werden (Lärm, Schadstoffe, belastende Abwässer, Stäube). Zusammenfassend läßt sich folgendes feststellen:

- Der Untersuchungsraum ist schon erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt. Die Südumgehung Spich wird zu etwa einem Drittel über vorhandene Verkehrsflächen bzw. ein ehemaliges Betriebsgrundstück (Ziegelei) geführt. Auf einer Länge von ca. 500 m verläuft sie über zur Zeit unversiegelte landwirtschaftliche Flächen.

- Unmmittelbar zusammenhängende Nutzungen werden durch die Straßenführung nicht getrennt.

- Es geht in erheblichem Umfang landwirtschaftliche Fläche verloren.

- Der Bereich verliert auch seine Funktion als Frei- und Erholungsraum. Seine Bedeutung hierfür ist allerdings aufgrund der vorhandenen Belastungen eher als gering anzusehen.

- Für die Bewertung des Lärmes wurde ein Schallgutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. In diesem Zusammenhang wurde auch die bestehende Belastung erhoben. Die Wohnbebauung Dauner Straße ist durch die Autobahn A 59 vorbelastet. An zwei Punkten im Plangebiet wurde am 04. und 05.12.1989 der Lärm im Rahmen einer 24 Stunden-Messung ermittelt. Im Bereich der Nürburgstraße ergaben sich folgende Werte:

  Mittelungspegel tags 56,2 dB(A)
  Mittelungspegel nachts 50,1 dB(A)

  Im Bereich der Dauner Straße wurden als

  Mittelungspegel tags 53,0 dB(A)
  Mittelungspegel nachts 50,1 dB(A)

  gemessen. Die Werte liegen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005. Das Gebiet ist somit insbesondere nachts durch Geräusche der Autobahn vorbelastet. Die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden allerdings nicht bzw. nur geringfügig überschritten. Die durch die Südumgehung Spich hinzutretende Lärmbelastung wurde im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls ermittelt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen (siehe unten).

- Abgase und Schadstoffe

Der Kfz.-Verkehr ist mit erheblichen Immissionen verbunden, die sich jedoch auf den eigentlichen Nahbereich beschränken. Hierdurch wird keine Wohnbebauung betroffen, jedoch kann es zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in den Boden und ins Grundwasser kommen.

Die großräumige Veränderung von landwirtschaftlicher Nutzung in gewerbliche Nutzung führt ebenfalls zu Konflikten z.B. zwischen Landschaft und Naturhaushalt oder Erholung und Naturhaushalt oder Industrie und Landwirtschaft usw. In dem hier hinsichtlich ökologischer und sonstiger Auswirkungen zu untersuchenden Bereich bewirkt die Inanspruchnahme der Ackerflächen durch Industrie und Gewerbe neue und zusätzliche Belastungen. Wie oben schon dargestellt, ist der heutige Zustand des Landschaftsraumes schon durch die derzeitigen Nutzungen belastet, insbesondere Schadstoffimmissionen und Lärmbelastungen durch Autobahn A 59, Bonner Straße und der Bundesbahn, Schadstoffimmissionen durch die Landwirtschaft, Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Industrie und Gewerbe im Bereich südlich der Rotter Viehtrifft.

Die zusätzlichen Immissionen durch die geplanten Nutzungen können die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete, die Pflanzen, die Tierwelt, den Boden, das Oberflächenwasser und evtl. das Grundwasser belasten. Sie bestimmen entscheidend die Freiraumnutzungsqualitäten und Nutzungsmöglichkeiten der Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere und können zu einer Verschärfung der derzeitigen Situation führen, wenn nicht entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Die Auswirkungen sind im wesentlichen

- die Versiegelung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen. Damit wird die natürliche Hilfsquelle Boden in ihrer Struktur, ihrer natürlichen Funktion und den dort lebenden Tieren, Pflanzen und Mikroorganismen nachhaltig gestört und zerstört. Die Grundwasserneubildungsrate durch Eintrag von Regenwasser in den Untergrund nimmt stark ab. Neues Grundwasser kann nur noch in äußerst beschränktem Maße gebildet werden.

- Veränderung des Geländeklimas
  Das Geländeklima wird sich negativ vom sog. Freilandklima zum Gewerbegebietsklima verändern. Die Oberflächentemperaturen und ihre Schwankungsbereiche erhöhen sich, das Windfeld verändert sich, durch Schattenflächen und Aufweitungsbereiche entstehen Winddüsen, Stäube können entstehen und transportiert werden. Bislang unbelastete Lufträume werden durch Immissionen von Kraftfahrzeugverkehr und Gewerbe belastet, temperaturausgleichende Luftströmungen für den Ortskern Spich können vermindert werden.

- Verlust von Erholungsflächen
  Durch die Industrie- und Gerwerbenutzung werden Freiflächen in Ortsrandlage nicht mehr für Erholungszwecke zur Verfügung stehen. Darüber hinaus stellen diese Bereiche eine zusätzliche und nur schwer zu überwindende Barriere zu den weiter entfernt liegenden Erholungs- und Freizeitzielen dar. Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch die vorliegende Bebauungsplanung negative Veränderungen für das Wohnumfeld, das Landschaftsbild und den Naturhaushalt deutlich werden, die durch entsprechende Maßnahmen soweit wie möglich minimiert werden müssen.

3.3 Maßnahmen:

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erreichen. Vor diesem Hintergrund zielen die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen auf eine möglichst weitgehende Minimierung der negativen Auswirkungen ab. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Versiegelung zu verringern, eine ausreichende Grundwasserneubildungsrate sicherzustellen, das Kleinklima zu verbessern, die Erreichbarkeit der freien Landschaft und sonstiger Erholungsbereiche sicherzustellen und neue Biotopflächen zu schaffen. Im einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verankert:

- Zur Minderung des Lärmes wird die geplante Südumgehung Spich mindestens 0,5 m unter Gelände gelegt sowie zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung ein mindestens 6 m hoher Lärmschutzwall angelegt. Der Lärmschutzwall ist als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der Wall wird modelliert und soll intensiv bepflanzt werden, um eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Die Wallhöhe ist so bemessen, daß in dem Wohngebiet Dauner Straße die Grenzwerte der 16. BImSch-Verordnung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden.
  (siehe Absatz "Schallschutz")

- Die Verkehrsflächen werden so knapp wie möglich ausgewiesen. Die Südumgehung Spich wird als Hauptverkehrsstraße gleichzeitig Erschließungsfunktion übernehmen.

- Die Wegeverbindungen zur Erholungsanlage Haus Rott werden offengehalten bzw.zusätzlich geschaffen.

- Alle anfallenden Abwässer werden der Kanalisation zugeführt.

- Die anfallenden Niederschlagswässer von den Dächern sollen über Sickerschächte, Sickergräben oder Gruben dem Untergrund soweit wie möglich zugeführt werden.

- Die einzelnen Gewerbe- und Industriequartiere erhalten ein internes "Grünes Netz" entlang der Grundstücksgrenzen, das aus standortgerechten Gehölzbepflanzungen besteht. Durch die Gehölz- und Staudenpflanzungen und die unversiegelten Bodenflächen wird der Luftfeuchtehaushalt im Geländeklima günstig beeinflußt und die windbremsende Wirkung der Gehölze trägt zur Minderung auftretender Windschneisen und Düsenwirkungen bei. Entlang der Erschließungsstraßen werden Baumpflanzungen vorgenommen, die Straßenbäume sollen im Straßenraum, in Parkstreifen und in Privatgelände (Vorgartenbereich) gepflanzt werden. Die Straßenbäume dienen insbesondere als Staubfilter und als Schattenspender, um die Aufheizung des stark versiegelten Straßenraumes zu verringern.

- Die öffentlichen Grünanlagen zwischen Gewerbe und Wohnen werden als Stadt

gartenanlage gestaltet. Es wird eine Bepflanzung mit Obstgehölzen (Obstwiesen, Nußhecken) vorgeschlagen, die nicht nur ökologisch wertvoll ist, sondern darüber hinaus auch im Landschafts- und Siedlungsbild reizvolle Akzente setzt.

Durch die risikomindernden Maßnahmen läßt sich ein nennenswerter Ausgleich erzielen. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Trotz der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen überwiegen die städtebaulichen und umweltrelevanten Vorteile der gesamten Maßnahme, insbesondere der Neubau der Südumgehung Spich führt zu einer deutlichen Entlastung des Ortskernes von Spich vom Verkehr und bietet die Möglichkeit, in diesem hoch verdichteten Bereich das Wohnumfeld entscheidend zu verbessern. Unter Abwägung dieser Vor- und Nachteile werden die verbleibenden Eingriffe durch die Bebauungsplanung als vertretbar angesehen.
Der erforderliche Flächenausgleich wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, die der Begründung beigefügt ist, ermittelt. Die nicht im Bebauungsplangebiet möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden außerhalb der Bebauungspläne auf städtischen Grundstücken vorgesehen. Ihre Absicherung erfolgt über vertragliche Vereinbarungen (für städtische Gewerbegrundstücke) bzw. über die Erschließungskosten (Südumgehung und Straßenbau). Für den Geltungsbereich des SP 94 Blatt 1 A erfolgt ein Ausgleich innerhalb des Planes.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 A beinhaltet Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen mit Straßen von überwiegend überörtlicher Bedeutung und Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen, die zwischen diesen beiden Bereichen liegen.

Bereits in der Örtlichkeit vorhanden sind die Kriegsdorfer Straße und die teilausgebaute Langbourghstraße. Hier werden für den geplanten Kreisverkehr und die geplante Luxemburger Straße erhebliche Flächen zusätzlich versiegelt werden. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Nürburgstraße weiter auszubauen und mit einer Verbindungsschleife zur Dauner Straße hin zu versehen. Weiterhin ist der geplante Erschließungsstichweg mit dem weiterführenden Gehweg anzulegen. Darüber hinaus werden Flächen für die Wohngebäude und die notwendigen Garagen in Anspruch genommen.

Diese im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen führen zu einem erheblichen Eingriff in die natürlichen Ressourcen. Daher hat die Stadt Troisdorf neben der 1988 durch die Planergruppe Oberhausen erstellten Umwelterheblichkeitsstudie und der 1985 durch das Planerbüro Cochet und Schwarz erarbeiteten Umweltverträglichkeitsstudie für die Ortsumgehung Spich eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für den Planbereich des SP 94, Blatt 1 A durchgeführt, die der Begründung in Anlage beigefügt ist.

Ergebnis dieser Bewertung ist, daß die geplanten Maßnahmen innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden können.
Zudem verbleibt ein Überschuß von 2781 Wertpunkten, der bei Wertstufe 5 eine Fläche von 556 qm ergibt. Diese kann als Ausgleichsfläche für das angrenzende Blatt 1 B vorgehalten werden.

Über die textlichen Festsetzungen werden für den Planbereich die Bepflanzungen der Grund- und die Fassadenbegrünung geregelt. Die isolierte Gestaltungssatzung schreibt die Einfriedungen in Form von Hecken vor. Zudem wird im Plan darauf hingewiesen, daß die Niederschlagswässer gemäß § 51 a LWG zu versickern sind.

Weiterhin werden in den textlichen Festsetzungen aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5. Bisherige planungsrechtliche Situation:

Die wirksame 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf weist für das Plangebiet im östlichen Bereich Wohnbaufläche aus. Angrenzend ist öffentliche Grünfläche dargestellt. Weiterhin sind die Verkehrsflächen für die Langbourghstraße und die geplante Südumgehung Spich (Luxemburger Straße) eingezeichnet.
Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 A besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Planentwurf tangiert im nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Sp 150, Sp 25, Blatt 1 und Blatt 2 und im südlichen bis südwestlichen Bereich den im Verfahren befindlichen Sp 94, Blatt 1 B.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Im östlichen Planbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um die Abrundung des Wohngebietes Dauner Straße/Nürburgstraße, das überwiegend durch den Bebauungsplan Sp 25, Blatt 1 abgedeckt wird. Die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der Lage und Größe des Gebietes an dieser Stelle zu Störungen führen würden und nicht vertretbar sind.
Über diese Ausweisung von Wohnbauflächen soll einem dringenden Wohnraumbedarf der Troisdorfer Bevölkerung Rechnung getragen werden, so daß die Voraussetzung zur Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vorliegenen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet werden als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Firsthöhe auf 11,0 m und der Traufhöhe von 6,50 m begrenzt. Diese mögliche Bebauung rundet den Ortsrand ab und soll daher von Höhe und Grundstücksausnutzung her den passenden Übergang zur Ortsmitte Spich hin einleiten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Die Bauweise variiert im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets je nach Grundstücksbreite und Zuschnitt zwischen den Festsetzungen Doppelhausbebauung, Hausgruppen und offener Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind von Baugrenzen eingefaßt und sind in der Regel mit 14 m Tiefe ausgewiesen. Bei ungünstigem Grundstückszuschnitt wurden die Bautiefen auf 18 m erweitert.

Diese Festsetzungen wurden so getroffen, um auf allen Grundstücken eine sowohl ökologischen als auch ökonomischen Belangen genügende Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Satteldächern zwischen 40 und 45 Grad orientiert sich am angrenzenden Bestand und soll gewährleisten, daß sich die Neubebauung sinnvoll einfügt.

6.4 Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen für die die Südumgehung Spich nehmen einen erheblichen Flächenanteil des Planes in Anspruch. Ausgewiesen sind die Kriegsdorfer Straße, die Langbourghstraße und die geplante Luxemburger Straße, die über einen Kreisverkehr miteinander verknüpft werden. Eine ausführliche Beschreibung der verkehrlichen Bedeutung und Notwendigkeit der Südumgehung Spich wurde schon vorab dargestellt. Der Querschnitt berücksichtigt die geplante Funktion dieser Hauptverkehrsstraßen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird über eine Verbindungsschleife die Nürburgstraße mit der Dauner Straße verknüpft. Hier soll der Ausbau in verkehrsberuhigender Weise erfolgen. Von der Nürburgstraße zweigt zusätzlich ein Erschließungsstich ab, der in einem Wendehammer endet und die Wohnbauflächen zwischen der Nürburgstraße und der Kriegsdorfer Straße erschließt. Auch hier soll ein verkehrsberuhigender Ausbau erfolgen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Planbereich entlang des von der Nürburgstraße abzweigenden Erschließungsstiches einige Längsparker angeordnet. Ansonsten ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze unterzubringen.

Fahrradverkehr:

Im Bereich der im Plangebiet dargestellten Hauptverkehrsstraßen wird beidseitig ein Rad-/Gehweg angeordnet. Hierdurch werden sowohl wichtige örtliche als auch überörtliche Radwegeverbindungen abgesichert.
Zwischen der Kriegsdorfer Straße und dem geplanten Erschließungsstich, der von der Nürburgstraße ausgeht, soll ebenfalls ein Rad-/Gehweg angelegt werden, um zusätzliche Querverbindungen zum Wohnbereich zu schaffen.

Fußgängerverkehr:

Auf den bereits vorab erwähnten Rad-/Gehwegen wird neben der Velobenutzung auch der Fußgänger geführt. Im Bereich der Nürburgstraße, der Dauner Straße und dem Erschließungsstich soll ein verkehrsberuhigender Ausbau erfolgen, so daß der

Fußgänger gleichberechtigt mit den übrigen Verkehrsteilnehmern die Fahrbahn benutzen kann.

Öffentlicher Personennahverkehr:
Im Nahbereich befinden sich an der Kriegsdorfer Straße Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs. Nach Ausbau der Südumgehung Spich und der Erweiterung der Wohnbauflächen und der gewerblichen Bauflächen wird die Stadt Troisdorf Gespräche mit dem Verkehrsverbund aufnehmen um gfls. neue Halteeinrichtungen zu planen.

6.5 Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches werden zwischen dem geplanten Verkehrsknotenpunkt des Kreisverkehres und dem Allgemeinen Wohngebiet öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung Parkanlage dargestellt, auf denen auch der Lärmschutzwall angelegt werden soll. Sie dienen gleichzeitig als Ausgleichsflächen für die geplanten Baumaßnahmen und sind gemäß der der Begründung beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zu gestalten.
Zusätzlich sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen größere Freiflächen eingeplant, die als Verkehrsgrün gestaltet werden sollen.

6.6 Schallschutzmaßnahmen:

Für den Bebauungsplanbereich hat die Stadt Troisdorf ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das der Begründung in Anlage beigefügt ist. Die daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen eingebracht.
Demzufolge ist entlang der geplanten Luxemburger Straße bis in den Bereich des Kreisverkehrs ein Lärmschutzwall von 6,5 m Höhe über der Straßengradiente festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Kriegsdorfer Straße in den geplanten Kreisverkehr ist eine abgetreppte Lärmschutzwand vorgesehen, die die Wohnbebauung bei einer noch zumutbaren Höhe vor dem zu erwartenden Verkehrslärm schützen soll. Darüber hinaus werden für die Neubauten in diesem Bereich, für die die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen, passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

6.7 Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften wurden für den Gesamtbereich des Bebauungsplan Sp 94 als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.
Darüber hinaus sind im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet Dachformen und Dachneigungen festgesetzt.

Sonstiges:
Die parallel der Autobahn vorhandenen Ferngasleitungen sowie die städtische Kanalleitung werden im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen und mit ihren Schutzstreifen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen gesichert.
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

7. Verwirklichungsmaßnahmen:

Der zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendige Grunderwerb wird durch die Stadt vorgenommen.

7.1 Kosten und Finanzierung:

Anfallende Kosten:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Planungs- und sonstige Kosten	30.000,-- DM
Grunderwerbskosten	300.000,-- DM
Straßenbaukosten	1.400.000,-- DM
Kanalisationskosten	400.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	10.000,-- DM
Gesamtkosten	2.140.000,-- DM

7.2 Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird über Erschließungsbeiträge gedeckt. Der auf die Stadt Troisdorf entfallende Teil wird aus dem städtischen Haushalt finanziert.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Troisdorf,

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
Bürgermeister

Anlagen:
- Schallgutachten
- Eingriffs- und Ausgleichsbewertung