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 § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 B

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Sp 94 sollte ursprünglich in den Blättern 1, 2 und 3 aufgestellt werden. Das Blatt 2 ist mit seiner 1. Änderung bereits seit dem 23.11.1985 rechtskräftig. Das Blatt 3 hatte bereits Satzungsbeschluß, wurde jedoch von der Bezirksregierung wegen fehlender Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zurückgewiesen und muß mit entsprechender Ergänzung erneut offengelegt werden.

Das Blatt 1 wurde nach der 1. Offenlage geändert und mußte auch nach der 2. Offenlage überarbeitet werden, so daß eine 3. Offenlage ansteht. Aus aktuellen Anlässen wurde das Blatt 1 vor dieser erneuten Offenlage jedoch unterteilt und setzt sich nun aus den Blättern 1 A, 1 B und 1 C zusammen, wobei das letztgenannte noch Teilbereiche des Blattes Sp 94, Blatt 3 einbezieht.

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 B liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Dauner Straße, dem Gelände der Deutschen Bundesbahn und der geplanten Südumgehung Spich (Luxenburger Straße). Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Sp 94 sind

- 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.

- die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wofür im Bereich der Stadt Troisdorf nach wie vor eine erhebliche Nachfrage besteht.

- planungsrechtliche Absicherung der Emissionsschutzmaßnahmen und der sontigen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Freiraum.

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 (inzwischen fertiggestellt). 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 Stra-

ße 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 bereits fertiggestellt.
- 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 C 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 gewerbli-

chen 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. 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 sind in geeigneten Anlagen über die belebte Bodenzone zu versickern.

- 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 Stadtgartenanlage gestaltet. Es wird eine Bepflanzung mit Obstgehölzen (Obstwiesen, Nußhecken) vorgeschlagen, die nicht nur ökologisch wertvoll ist, son-

dern 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).

3.4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz (Eingriff und Ausgleich)

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 B weist überwiegend gewerbliche Bauflächen aus. Weiterer Planinhalt sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen, die das Gewerbe von der benachbarten Wohnnutzung trennen.

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

Ergebnis dieser Bewertung ist, daß nicht der gesamte Ausgleich innerhalb des Planbereiches möglich ist. Für die Gewerbegebietsflächen, die sich in Privatbesitz befinden, kann der Ausgleich im Planbereich erfolgen.
Für die Flächen, die sich in städtischem Besitz befinden, gilt dies nur zum Teil. Der Ausgleich für die restlichen Grundstücke soll daher auf städtischen Flächen im Ortsteil Kriegsdorf über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Die Umlegung der Maßnahmekosten auf die zukünftigen Eigentümer erfolgt dann über den Kaufpreis.

Die Bereiche, die durch öffentliche Straßenverkehrsflächen beansprucht werden, werden ebenfalls auf dem Kriegsdorfer Areal ausgeglichen.

Die Bilanzierung aus der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ergibt ein Defizit von 28.511 Einheiten, für dessen Ausgleich in Kriegsdorf 8.200 m^2 von Ackerfläche in eine Biotopfläche der Wertstufe 5 bis 6 entwickelt werden müssen.

4. Erschließung

Die vorgesehene Erschließung für KFZ-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer ist in der Begründung unter Zielen der Planung und Verkehrsflächen dargestellt. Das gesamte Gewerbegebiet wird in das ÖPNV-Netz, ggf. unter Modifizierung der Linienführung, eingebunden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone über den öffentlichen Kanal.

Im Plan wird darauf hingewiesen, daß die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer gemäß § 51 a LWG über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen sind. Die Stadt Troisdorf hat für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 und Blatt 3 ein hydrogeologisches Gutachten erstellen lassen, aus dem hervorgeht, daß eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Sie hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen, da der gesamte Planbereich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt. Das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage beigefügt.

Die Versickerungsanlage ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis vom jeweiligen Eigentümer an geeigneter Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen. Hierzu ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wurde bewußt auf 0,75 abgesenkt, um entsprechende Freiflächen für die Versickerung abzusichern. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung wurde verzichtet, da keine Sammelanlagen für mehrere Grundstücke erforderlich sind. Die Verpflichtung zur Versickerung ergibt sich unmittelbar aus dem § 51 a Landeswassergesetz. Die Eigentümer haben die Möglichkeit, vorhabenbezogen an geeigneter Stelle auf dem Grundstück Versickerungsanlagen in Form von offenen Gräben oder offenen Mulden vorzusehen. Die Anforderungen, z.B. Bodenaustausch je nach örtlichen Verhältnissen, ausreichend dicke Mutterbodenauflage, Abstände etc. ergeben sich aus dem beigefügten Gutachten. Je nach Art der Anlage ist je 100 m^2 Dachfläche eine Fläche von 8 - 10 m^2 für die Versickerung erforderlich. Die Planung der Anlage sollte durch einen Fachingenieur erfolgen. Im Bereich der ausgewiesenen Altlasten ist die Versickerungsmöglichkeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Gegebenenfalls sind die Niederschlagswässer in den städtischen Kanal einzuleiten.

5. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 1 B liegen zwei Altlasten.
Zum einen handelt es sich dabei um einen Altstandort (ehemalige Ziegelei) an der Bonner Straße (Altlast Nr. 80), zum anderen um eine Fläche an der Unterführung Bonner Straße (Altlast Nr. 81b), bei der aufgrund von Luftbidlauswertungen Verfüllungen festgestellt wurden. Die Stadt Troisdorf hat für beide Flächen Gutachten in Auftrag gegeben, die der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Ziegelei kann gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen wieder bebaut werden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, daß derzeit von der Altlast keine akute Gefährdung des Bodens und des Grundwassers ausgeht.

Für die Altlast Nr. 81b mußte noch ein zusätzliches Gutachten durchgeführt werden.
Ergebnis dieser Untersuchung ist, daß derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die angelegten Grundwassermeßstellen werden vom Rhein-Sieg-Kreis in das Kataster aufgenommen und überwacht.

Unter Umständen könnte der Deponiekörper beim Bau der geplanten DB-Unterführung angeschnitten werden, wobei dann eine Deponieklassenbestimmung für das Aushubmaterial erforderlich würde.

Sobald ein entsprechender Bauantrag von seiten der DB bei der Stadt Troisdorf gestellt wird, ist der Rhein-Sieg-Kreis zu informieren. Von dort werden dann entsprechende Auflagen bezüglich der Entsorgung des Aushubmaterials erteilt.

Auf dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß bei allen Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altlastenflächen das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Vor einer Anlage von Nutzgärten im Altlastenbereich ist der Oberboden auf Schwermetalle zu untersuchen.

6. Bisherige planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen aus. Zwischen dem Gewerbe und den oberhalb der Dauner Straße angrenzenden Wohnbauflächen sind Grünflächen dargestellt.
Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich bisher noch nicht.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird im wesentlichen als Gewerbegebiet - GE festgesetzt. Um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet entsprechend dem Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Zonen gegliedert, die sich aus der Anlage zum Abstandserlaß ergeben. Im Bereich zwischen der Südumgehung und des geplanten Lärmschutzwalles parallel der Dauner Straße sind innerhalb der Zone 1 nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, um in diesem empfindlichen Bereich eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung auszuschließen. Der Restbereich ist als Zone 2 ausgewiesen. Hier sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig. Zulässig sind jedoch die mit einem Sternchen (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse VI.

Im Gewerbegebiet werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Die Stadt Troisdorf beschränkt diese Bereiche bewußt auf gewerbliche Nutzung, da es sich bei dem anstehenden Gelände um qualitativ hochwertiges und hervorragend erschlossenes Gewerbegebiet handelt, das nicht anderweitig genutzt werden soll.
Weiterhin wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren einer in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Liste zuzuordnen ist. Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgehen. Generell zulässig sind, abweichend von der vorstehenden Regelung, Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Über diese Festsetzungen soll verhindert werden, daß sich in dem ausgewiesenen Gewerbebereich Betriebe niederlassen, die in diesem Bereich nicht erwünscht sind und ggf. in Konkurrenz zu bestehenden städtischen Zentren treten könnten.

Für die Bereiche des Gewerbegebietes wird zusätzlich festgelegt, daß die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ebenfalls nur innerhalb dieser Zone zulässig sein. Durch diese Regelungen wird ebenfalls sichergestellt, daß das Gewerbegebiet ausschließlich der ihm zugedachten Nutzung zugeführt und nicht zweckentfremdet wird.

Ein kleiner Teil des Plangebietes wird darüber hinaus als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den Bestand im Bereich der Dauner Straße zu erfassen.
Im Bereich der Wegefläche "Im Feldbruch" wird die bestehende RWE-Station durch das entsprechende Planzeichen planungsrechtlich abgesichert. Eine neu geplante Station an der Trasse der Südumgehung Spich im Bereich der bestehenden Posthalle wird ebenfalls ausgewiesen. Der endgültige Standort ist zum gegebenen Zeitpunkt in Absprache zwischen dem RWE und dem Grundstückseigentümer abzuklären.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist die Gebäudehöhe zur Wohnbebauung hin auf max. 10,0 m festgesetzt und erhöht sich dann in südlicher Richtung auf 12,0 m. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl von 0,8 für die bereits genutzten Gewerbegebietsbereiche geregelt.

Für das restliche Gewerbegebiet, das heute noch landwirtschaftlich genutzt wird, wird die Grundflächenzahl auf 0,75 festgesetzt. Hierüber soll der erhöhte Freiflächenbedarf für den Bau der gemäß Landeswassergesetz geforderten Versickerungsanlagen berücksichtigt werden.

Für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes werden 2 Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt, da es sich um eine Ortsrandlage handelt und hier "Ausreißer" sowohl in der Höhenentwicklung als auch in der Grundstücksausnutzung ausgeschlossen werden sollen. Lediglich für das östlich angrenzende Einzelgebäude an der Dauner Straße sind 3 Vollgeschosse zulässig, um den Bestand abzusichern.

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung, entspricht. Über diese Regelung wird die Möglichkeit eingeräumt, Gebäude unmittelbar an der Nachbargrenze zu errichten, besteht hieran kein Interesse, so sind Abstände entsprechend der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen einzuhalten. Sowohl diese Regelungen als auch die großflächigen Ausweisungen von überbaubaren Grundstücksflächen haben sich in bestehenden Gewerbegebieten bewährt und sollen daher auch in diesem Plan entsprechende Anwendung finden.

7.4 Verkehrsflächen

Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet wird im westlichen und südlichen Bereich durch die „Südumgehung Spich“ , die den Namen „Luxenburger Straße“ erhalten soll, abgegrenzt. Diese Straße ist, wie unter dem Titel 3.1 „Notwendigkeit der Südumgehung Spich“ bereits dargelegt, von örtlicher und überörtlicher Bedeutung.
Etwa mittig der Trasse der Luxenburger Straße mündet die Godesberger Straße ein, über die die Gewerbebetriebe im angrenzenden Bebauungsplan Sp 94, Bl. 3 erschlossen werden.
Im östlichen Planbereich ist eine Kreuzung der Luxenburger Straße mit der Bonner Straße und der Friedrichstraße geplant.
Die Bonner Straße ist im Flächennutzungsplan als wichtige Verkehrsstraße dargestellt, in die die Luxenburger Straße einmündet. Die Bonner Straße verläuft weiter in nördlicher Richtung bis zur B 8 und schließt so den Kreis der „Südumgehung Spich“.

Die Friedrichstraße, die ab der o.a. Kreuzung parallel zum Gelände der DB verläuft, ist als Wohnsammelstraße einzustufen.

Die Wohngebäude im nordwestlichen Planbereich werden über die Dauner Straße erschlossen, die ebenfalls als Wohnsammelstraße zu werten ist.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsstraßen sind keine Stellplätze eingeplant. Die notwendigen Stellflächen für die Gewerbebetriebe sind auf den Betriebsgrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen anzulegen.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind gesonderte Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Fahrradverkehr

Beidseitig der Luxenburger Straße sind kombinierte Rad-Gehwege geplant, die entlang der Bonner Straße fortgeführt werden sollen. Durch die öffentliche Grünfläche auf der alten Trasse der Straße „Im Feldbruch“ soll ebenfalls ein Rad-Gehweg angelegt werden, der einseitig entlang der Godesberger Straße weitergeführt wird.

Eine weitere geplante Rad-Gehwegverbindung zweigt von der Luxenburger Straße ab undführt über die im angrenzenden Planblatt 1 C ausgewiesene Grünfläche in Richtung Fußgängerbrücke A 59 zum Freizeitgelände Haus Rott.
Im Bereich Friedrichstraße und Dauner Straße muß der Radfahrer die KFZ-Fahrbahn mitbenutzen.

Fußgängerverkehr
Die vorab beschriebenen Rad-Gehwege sind vom Fußgänger mitzunutzen.
Entlang der Dauner Straße und der Friedrichstraße sind beidseitig Bürgersteige angelegt bzw. geplant.

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

7.5 Grün- und Freiflächen

Parallel zur Dauner Straße wird eine z.T. öffentliche und z.T. private Grünfläche ausgewiesen, innerhalb der ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand angelegt werden soll. Diese Bereiche werden intensiv abgepflanzt und stellen sowohl einen Lärm- als auch einen Sichtschutz zum angrenzenden Gewerbegebiet und zur Südumgehung Spich dar. Ein Teilbereich der öffentlichen Grünflächen ist als Kinderspielplatz gekennzeichnet. Hierüber soll der Bedarf für den Nahbereich abgedeckt werden. Im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla südlich der Dauner Straße werden private Grünflächen festgesetzt. Der Trassenbereich der Straße „Zum Feldbruch“ wird zwischen der Dauner Straße und der Luxenburger Straße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Durch diese Grünverbindung soll, wie vorab unter 7.4 geschildert, ein Rad-Gehweg geführt werden. Die Festsetzung der Grünflächen dient insbesondere dem Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe. Sie sollen darüber hinaus an dieser Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Nutzungen einen ausreichenden Abstand sichern und Erholungsfunktion übernehmen.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind entlang der Luxenburger Straße, der Friedrichstraße und der Grünfläche auf der Trasse der Straße „Zum Feldbruch“ Maßnahmen zur Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorgesehen. Diese Randpflanzungen sollen aus standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden und zusammen mit den Straßenbäumen zu einer Durchgrünzung des Gewerbegebietes beitragen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebietes sowie von Parkplätzen und Wandflächen getroffen.

7.7 Schallschutzmaßnahmen

Wie oben dargestellt, wird parallel zur Dauner Straße ein Lärmschutzwall angeordnet. Die Bemessung erfolgte aufgrund eines Lärmschutzgutachtens des Ing.-Büros Graner. In dem Gutachten werden verschiedene Alternativen zur Trassenführung der Südumgehung und den jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen untersucht. Nach Abwägung der Ergebnisse, aber auch unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Erschließung, der Trennung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sowie stadt- und landschaftsgestalterischer Aspekte hat die Stadt Troisdorf der im Bebauungsplan festgesetzten Lösung den Vorzug gegeben:

- Führung der Südumgehung durch das Gewerbegebiet als Erschließungsstraße

- geringe Tieflage (-0,5 m) und Lärmschutzwall nördlich des Gewerbegebietes

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die vorhandene Bebauung zum größten Teil durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden kann. Lediglich bei einem Wohngebäude südlich der Dauner Straße, das der Südumgehung am nächsten liegt, werden die Lärmwerte der 16. BImSchVO von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts geringfügig überschritten. (siehe Punkt 8 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan)

Eine weitere Erhöhung des Lärmschutzwalles kommt aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes nicht in Betracht und würde zu einem unvertretbar hohen Aufwand führen. Es wurden für diesen Bereich daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Danach sind Maßnahmen an den Fenstern vorzunehmen, die den Innenpegel tags auf 45 und nachts auf 35 dB(A) mindern, sofern nicht durch aktive Maßnahmen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße diese Werte eingehalten werden. Die Maßnahmen sind bei vorhandenen Gebäuden durch den Baulastträger, d.h. die Stadt Troisdorf vorzunehmen.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften wurden für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes SP 94 als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

9. Hinweise

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.
Innerhalb des Planbereiches sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer gemäß § 51 a Landeswassergesetz über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.
Auf dem Bebauungsplan wird weiterhin vermerkt, daß alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche lediglich Hinweise sind.

10. Verwirklichungsmaßnahmen

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

10.1 Kosten und Finanzierung:

Anfallende Kosten

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

Planungs- und sonstige Kosten	50.000,-- DM
Grunderwerkskosten	600.000,-- DM
Straßenbaukosten	3.200.000,-- DM
Kanalisationskosten	1.000.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	30.000,-- DM
Gesamtkosten	4.880.000,-- DM
	==========

10.2 Finanzierung

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

10.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Zeit nicht vorgesehen.

Troisdorf, 23.10.1997

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Uwe Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen

- Abstandliste des MURL von 1990
- Eingriffs-/Ausgleichsbewertung
- Hydrogeologische Gutachten
- Schallgutachten
- Altlastengutachten