STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 164, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf

Bereich Kölner Straße, Mülheimer Straße, Kaiserstraße,

Ravensberger Weg

Änderung überbaubarer Flächen und Verkehrsflächen

Satzungsbeschluss 04.09.2014

Stand: 04.09.2014

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V.m. § 3Abs.2 u.§ 4Abs.2) BauGB

Bebauungsplan T 164, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf, Bereich Kölner Straße, Mülheimer Straße, Kaiserstraße, Ravensberger Weg

Abschnitte der 1. Änderung sind in blauer,

Abschnitte der 2. Änderung in roter Schrift gekennzeichnet

1 Verfahren vor der Erstaufstellung des Bebauungsplanes T 164

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.06.1999 einen Aufstellungsbeschluss für den Bereich zwischen Kaiserstraße, Ravensberger Weg und Kölner Straße gegenüber dem Rathaus Troisdorf beschlossen.

Für diesen Teilbereich erstellte der Architekt Jankowski 2001 eine erste städtebauliche Rahmenplanung, die jedoch nicht weitergeführt werden konnte, weil der damalige Grundstückseigentümer eine Entwicklung der Grundstücke weder selbst anging noch bereit war, dies Dritten bzw. der Stadt zu überlassen.

Der Teilbereich nordwestlich der Kaiserstraße bis zur Trafoanlage der RWE lag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1, dessen Verfahren am 06.07.2005 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet wurde.

Am 30.10.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss bis zur Trafostation des RWE erweitert und beschlossen, für den erweiterten Geltungsbereich einen Bebauungsplan unter der Bezeichnung T 164 aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig sollte der Flächennutzungsplan im Rahmen der 101. Änderung im Parallelverfahren angepasst werden.

Inzwischen wurden die gesamten Grundstücke im Planbereich von der TroPark GmbH, einer Tochter der städtische Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, erworben. 2006 und 2007 wurden im Auftrag der Stadt bzw. der TroPark GmbH u.a. für den Bereich entlang der Mülheimer Straße verschiedene Entwicklungsvarianten durch das Büro Prof. Coersmeier untersucht.

Bezüglich der Neuordnung des Bahnhofsbereiches und der Verkehrsführung im Bereich Poststraße/Ohmstraße/Sieglarer Straße hat die Stadt Troisdorf die Vorschläge vom Büro Prof. Coersmeier aufgenommen und hierfür ebenfalls Planverfahren eingeleitet. So soll der Bereich der Kölner Straße vor dem Rathaus und der Ravensberger Weg vom Durchgangsverkehr entlastet werden, indem die Poststraße zur Sieglarer Straße verlängert wird. Zur Entlastung des Ravensberger Weges bestehen Möglichkeiten im Plangebiet des T 164 (s.u.).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 06.03.2008 Planungen zur Stärkung der Innenstadt eingeleitet und für das Plangebiet als städtebauliches Ziel *„eine innenstadtverträgliche Entwicklung des Grundstückes der Tropark GmbH gegenüber dem Rathaus (ehem. HT/DN-Grundstück) durch*

- *Verzicht auf die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Grundstücks der TroPark GmbH gegenüber dem Rathaus*

- *städtebauliche Aufwertung des für die Gesamtstadt wichtigen Bereichs durch eine möglichst hochwertige, nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung, d.h.,*

- *Entwicklung mit dem Schwerpunkt Dienstleistungen, Büros, Gastronomie und Hotel, ggf. ergänzend Wohnen. Dies ist im Hinblick auf mögliche Konflikte zur angrenzenden industriellen Nutzung zu prüfen.*

- *Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich Größenordnung und Sortimenten, Einzelhandel allenfalls in kleinteiliger, gemischter Struktur gegenüber dem Rathaus."*

Am 23.09.2008 hat der Rat die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für den Bereich des Bürgerhauses am Wilhelm-Hamacher-Platz beschlossen mit dem Ziel, dort zur Stärkung der zentralen Funktionen und des Einzelhandels in der Innenstadt Troisdorf ein innerstädtisches Einkaufszentrum anzusiedeln und hierfür einen geeigneten Investor zu finden. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen, der Investor Procom schafft derzeit die Voraussetzungen für die Realisierung, insbesondere durch Bindung von Ankermietern.

Der Rat hat sich gleichzeitig dafür ausgesprochen, *„für den Fall, dass auf dem Wilhelm-Hamacher-Platz ausschließlich ein innerstädtisches Einkaufszentrum ohne Bürgerhaus/Stadthalle entstehen würde, … mit äußerster Priorität alles dafür erforderliche zu tun, dass den Bürgerinnen und Bürgern schnellstmöglich ein neues, zeitgemäßes Bürgerhaus/Stadthalle zur Verfügung gestellt werden kann."* Als „Makrostandort" eines möglichen neuen Bürgerhauses /Stadthalle wurde der Bereich auf der gegenüberliegenden Seite des Rathauses, rechts oder links der Kaiserstraße unter Ausschluss des ehem. DN-Gebäudes beschlossen. Zur Konkretisierung des Standortes hat daher die Aggua GmbH, eine Tochter des städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH - als eine mögliche Bauherrin parallel zum Verhandlungsverfahren für das EKZ drei Architekten mit Testentwürfen für eine neue Stadthalle/Bürgerhaus beauftragt. Alle drei Arbeiten haben sich auf den Standort zwischen dem ehem. DN -Hochhaus und dem ehemaligen Kasino konzentriert.

Am 11.02.2009 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einem Vorentwurf in zwei Alternativen beteiligt, die sich insbesondere bezüglich der Straßenführung unterschieden. Alternative 1 ging von der Beibehaltung der Kaiserstraße in der heutigen Lage aus, Alternative 2 von einer Verlegung der Kaiserstraße zwischen Kasino und Umspannwerk RWE. Parallel zu den Bürgern wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Als Nutzungsarten wurden ein eingeschränktes Gewerbegebiet – GE sowie im Eckbereich Kölner Straße/Ravensberger Weg ein Mischgebiet ausgewiesen.

Nach umfassender Vorlage zur Sitzung am 19.11.2009 zu den städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen beschloss der Stadtentwicklungsausschusses am 15.04.2010 (Ds.-Nr. 2009/733, TOP 4 bzw. TOP 3) die Variante 2a „Verlegung Kaiserstraße". Hierfür sprachen die verkehrlichen, städtebaulichen, gestalterischen und funktionellen Vorteile dieser Lösung im Hinblick auf Sichtbarkeit und Repräsentanz der neuen Halle, Bezug zum Rathaus und Lage zu ÖPNV – Einrichtungen. Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragte die Verwaltung, hierfür in Abstimmung mit dem Eigentümer TroPark GmbH einen Vorentwurf erstellen zu lassen.

2 Erstmalige Aufstellung des T 164 (rechtskräftig seit dem 31.05.2011)

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen zwischen der Kölner Straße, Mülheimer Straße, verlegter Kaiserstraße und Ravensberger Weg.

Der Bereich liegt unmittelbar gegenüber dem Rathaus der Stadt Troisdorf und war lange Zeit Bestandteil und Zentrum des Industrieparks der DN/HT. Er war durch eine lockere Bebauung mit Büro-und Verwaltungsbauten, Laborgebäude, ehem. Rechenzentrum und ehem. Kasino und großen Parkplätzen geprägt.

Im Zuge der Auflösung und Zersplitterung der DN/HT wurde für den gesamten Bereich ein langjähriger und tiefgehender Umnutzungsprozess eingeleitet. Seit dem Jahre 1994 ist das Rathaus Troisdorf in einem ehemaligen Verwaltungsgebäude der HT an der Kölner Straße untergebracht. Die Flächen südwestlich der Sieglarer Straße und Mülheimer Straße, die verfügbar waren, wurden im Rahmen einer Neubebauung als Bürostandorte entwickelt.

Im Plangebiet sind inzwischen nach Aufgabe der Nutzung durch die DN/HT und dem Erwerb der Grundstücke durch die TroPark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, große Flächen gegenüber dem Rathaus nur noch gering genutzt. Für zwei Bürogebäude bestehen Mietverträge bis zum Jahre 2014, das ehem. Casino wurde z.T. als Kindertagesstätte genutzt und stand im Übrigen leer; es ist inzwischen abgerissen worden. Auch das ehem. Hochhaus steht leer. Andere Gebäude im rückwärtigen Bereich wurden abgerissen. Zurzeit ist nur noch ein Bürogebäude vorhanden, das bis März 2014 geräumt und zur Freimachung des Baufeldes für das Parkhaus abgerissen wird. Das ehem. DN – Hochhaus soll erhalten bleiben. Die 2. Änderung schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Richtung Spich liegen beidseits der Mülheimer Straße Gewerbeflächen, an der Südostseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Innenstadt von Troisdorf an, die beidseits der Oberen Kölner Straße eine gemischte Bebauung, in den rückwärtigen Bereichen auch eine Wohnnutzung aufweist und ab der Ecke Wilhelmstraße in die Fußgängerzone übergeht.

Nördlich grenzt das Plangebiet an den Industriepark Troisdorf, der von den verschiedenen Nachfolgefirmen der DN genutzt wird. Die Firma Orica Germany GmbH nördlich der Kronenstraße hat die Nutzung und Produktion im Jahre 2008 aufgegeben. Die Gebäude stehen mit Ausnahme eines kleinen Bereichs leer (s.u.).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Ravensberger Weges an der Nahtstelle zwischen Wohnbereichen und dem gewerblich und industriell genutzten Industriepark Troisdorf. Die sich hieraus ergebenden Nutzungseinschränkungen werden im Rahmen der Abwägung zur Bauleitplanung beachtet.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Regionalplan

Troisdorf ist Mittelzentrum im Bereich der Ballungsrandzone zwischen Köln und Bonn mit ca. 76.000 Einwohnern. Der Regionalplan weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB aus.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Bei erstmaligem Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 164 stellte der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet z.T. als gewerbliche Baufläche – G, entlang des Ravensberger Weges in einer Tiefe von ca. 50 m als Grünfläche (Puffer zwischen bisheriger Wohnbebauung und Gewerbe) dar. Die Flächen entlang der Kölner Straße waren entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemischte Baufläche – M und Wohnbaufläche – W dargestellt.

Die Planung wich vom Flächennutzungsplan ab. Daher wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2.2.3 Bebauungsplan

Bei erstmaligem Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 164 bestand kein Bebauungsplan im Geltungsbereich. Es wurden Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne T 164 (10.08.1999) und – für einen Teilbereich -T 175, Blatt 1 (06.07.2005) gefasst, die mit erneutem Beschluss vom 30.10.2008 als T 164 weitergeführt werden.

Für den nördlich angrenzenden Bereich wurde am 07.02.2008 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan T 182 gefasst, der sich im Verfahren befindet.

Der südlich angrenzende Bereich des Rathauses Troisdorf ist im Bebauungsplan T 79, 1. Änderung als Kerngebiet - MK festgesetzt.

Für den Bereich der Oberen Kölner Straße bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne T 121 und T 139, Blatt 2, die entsprechend der tatsächlichen Nutzung entlang der Kölner Straße Mischgebiet -MI, entlang des Ravensberger Weges Allgemeines Wohngebiet -WA ausweisen.

3 Erste Änderung des Bebauungsplanes T 164 (rechtskräftig seit dem 28.04.2012)

3.1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasste einen Teilbereich mit einer Größe von ca. 0,9 ha am Ravensberger Weg.

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan wies bei Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes T 164 das Plangebiet nach wie vor als Allgemeinen Siedlungsbereich - ASB - aus.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 1. Änderung war, vollzogen mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes bei Inkrafttreten - als Gemischte Baufläche – M dargestellt.

3.2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan T 164 war seit dem 31.05.2011 rechtskräftig und wies im Eckbereich der Kölner Straße und des Ravensberger Weges gegenüber dem Rathaus die Mischgebiete – MI 1 bis 3 aus, um den innerstädtischen Charakter der Kölner Straße bis zur Kreuzung Kaiserstraße/Sieglarer Straße vorzuziehen und auch in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zu ermöglichen, in den übrigen Bereichen Gewerbegebiet – GE für hochwertige und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Gemeinbedarfsflächen für eine neue Stadthalle und Festplatz sowie einen Kindergarten, der zum Zeitpunkt der 1. Änderung im Bau war.

Ziel des erstmals in Kraft getretenen Bebauungsplanes ist es, den für die Gesamtstadt wichtigen Bereich städtebaulich aufzuwerten und eine möglichst hochwertige, nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung zu ermöglichen. Diese innenstadtnahe Fläche, die bisher aufgrund der Restriktionen aus der angrenzenden gewerblichen Nutzung nur sehr eingeschränkt nutzbar war, soll durch die angestrebte Neuordnung zu einem Büro- und Dienstleistungspark ausgebaut werden und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt, aber auch des gesamtes Gewerbestandortes Troisdorf leisten. Die im Plangebiet liegenden Flächen wurden mit Ausnahme der öffentlichen Straßen komplett durch die Tropark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, erworben.

Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage einer 2009/2010 durch das Architekturbüro Paul Böhm erstellten Planung nimmt als Idee die beidseits der Kölner Straße vorhandene, geschlossene und kompakte Blockrandbebauung auf und erweitert die innenstädtische Baustruktur - und damit die Innenstadt - bis in diesen Bereich. Ziel ist die Schaffung einer prägnanten und robusten städtebaulichen Struktur rund um einen zentralen Platzraum zwischen Rathaus, neuer Stadthalle und DN - Gebäude als markanter Eingangsbereich zur Innenstadt von Troisdorf. Die

städtebauliche Struktur ermöglicht eine Realisierung in klar abgegrenzten Bauabschnitten und berücksichtigt die Anforderungen an Erschließung und Verkehrsführung, ruhenden Verkehr, Freiraum und Platzgestaltung.

Im gesamten Plangebiet ist eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung entsprechend der heutigen Nutzung vorgesehen, d.h. nur Nutzungen, die

- die angrenzende Wohnnutzung nicht stören und

- die keinen höheren Schutzanspruch gegenüber dem angrenzenden Gewerbe und Industriegebieten auslösen.

Eine heranrückende Wohnnutzung o.ä., die die Nutzung des angrenzenden Industrieparks auch in der Tiefe einschränkt und ggf. Entschädigungsansprüche auslöst, wird vermieden.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wurde die Nutzung der Gewerbegebiete im erstmals in Kraft getretenen Plan beschränkt auf

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht stören – hierunter fallen auch Hotels und gastronomische Betriebe,

- Öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Anlagen für sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nur in einem Teilbereich (GE 1 und GE 2), der ausreichend Abstand gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen aufweist, wurden auch Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zugelassen, um ggf. auch Werkstätten o.ä. zuzulassen. Vorrang soll jedoch auch dort die Nutzung für Dienstleistungsbetriebe haben.

Eine Wohnnutzung, d.h. Ausnahmen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wurde im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt, da der Bereich nach wie vor Bestandteil des Industrieparks ist, das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha, gegenüber ca. 129 ha des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes.

Gemeinbedarfsflächen werden entlang der Kölner Straße und Mülheimer Straße für eine neue Stadthalle und einen Festplatz sowie am Ravensberger Weg für die inzwischen realisierte Kindertageseinrichtung ausgewiesen.

3.3 1. Änderung im beschleunigten Verfahren

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.850 qm, die überbaubaren Flächen in diesem Bereich betragen ca. 5.440 qm. Die Schwellenwerte gem. § 13a BauGB werden daher deutlich unterschritten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 164, die im Mai 2011 abgeschlossen wurde, wurde ein umfassender Umweltbericht erarbeitet. Gegenüber diesen Bestandsaufnahmen,

Prognosen und Prüfergebnissen ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Sachverhalte, sodass auf diesen Umweltbericht verwiesen wird.

4 Zweite Änderung des Bebauungsplanes T 164 (in Aufstellung)

4.1 Geltungsbereich

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes T 164 wird als unselbstständige Änderung zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen T 164 und T 164, Änderung 1, durchgeführt. Die Änderung umfasst räumlich das gesamte Plangebiet, sachlich allerdings nur Teilbereiche, die das bestehende Recht durch neues ersetzen. Sie führt beide rechtskräftigen Planungen insoweit zusammen.

4.2 Planungsrechtliche Situation

4.2.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB – ausgewiesen.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitestgehend als gewerbliche Baufläche sowie teilweise als Gemeinbedarfsfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes T 164 sieht vor, in einem Teilbereich künftig ein Mischgebiet festzusetzen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insoweit überschreitet die Bebauungsplanung die Darstellung des Flächennutzungsplans geringfügig, ohne das hierdurch die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird, sodass dies im Rahmen Maßstabsschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung vertretbar und die Planung insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4.2.3 Bebauungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes T 164 betrifft im Wesentlichen folgende rechtskräftig festgesetzte Baugebiete:

- die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie GE sowie
- die Mischgebiete MI 1 und MI 3.

Betroffen ist ferner die Planstraße 2.

Die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Bezüglich der Staffelgeschosse erfolgt eine Klarstellung.

Die betreffenden Gewerbegebiete dienen der Errichtung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsparks. Dementsprechend sind bestimmte Arten emittierender Betriebe, Einzelhändel, Vergnügungsnutzungen, Bordelle und Betriebswohnungen sowie Tankstellen ausgeschlossen. Auf den Flächen soll ferner ein Parkhaus errichtet werden. Zulässig sind weitestgehend III bis IV Vollgeschosse, im Gewerbegebiet GE 5 bestandsorientiert VII bzw. II. Soweit städtebaulich besonders bedeutsam, wurde Baulinien festgesetzt, ansonsten Baugrenzen. Die überbaubaren Flächen bilden Blockstrukturen bzw. einen Solitärbau (bestandsorientiert im ehem. Gewerbegebiet GE 5 – nunmehr MI 1).

Die genannten Mischgebiete dienen dem Übergang der innerstädtischen Mischnutzungsstruktur in das Plangebiet hinein. Neben dem Wohnen sollen hier vor allem auch gesundheitliche und

soziale Nutzungen verwirklicht werden. Ausgeschlossen sind hier daher ebenfalls Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle und Einzelhandelsnutzungen. Es sind II bis IV Vollgeschosse zulässig, teilweise auch eingeschossige Anbauten. Die überbaubaren Flächen bilden kompakte Bebauungsformen. In Richtung der Straßenräume wurden weitestgehend Baulinien festgesetzt.

In allen genannten Baugebieten sind im Rahmen der Festsetzung der Gebäudehöhen Staffelgeschosse im Sinne der BauO NW möglich, soweit sie keine Vollgeschosse sind.

Die private Planstraße 2 dient der Verbindung der Planstraßen 1 und 3. Sie trennt die Baugebiete GE 1 und GE 2.

4.3 Verfahren

Im Zuge der Siedlungsentwicklung wurde das Plangebiet seit Beginn des 20. Jahrhunderts durch Industrie- und Gewerbeanlagen der ehem. Dynamit Nobel AG intensiv baulich genutzt. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des T 164 war das gesamte Plangebiet bebaut bzw. durch Parkplätze, Erschließungsanlagen etc. genutzt. Ein Bebauungsplan bestand nicht, das Plangebiet war als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch den Bebauungsplan T 164 wurden erstmals überbaubare Flächen in der Größe von ca. 30.200 qm ausgewiesen, sodass eine umfangreiche Umweltprüfung erfolgte, die in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht dokumentiert ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden nunmehr ca. 2.200 qm zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen (Wegfall Planstraße 2, Erweiterung MI 3 und GE 4 im Bereich DN – Hochhaus), sodass der Bebauungsplan nunmehr ca. 32.400 qm überbaubare Fläche aufweist. Auch bei den zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um langjährig genutzte ehem. Gewerbeflächen.

Das Verfahren zur 2. Änderung wurde als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet, da zu diesem Zeitpunkt der Umfang der Änderung noch nicht bekannt war. Zwar sind die im Rahmen der 2. Änderung vorgenommenen Nutzungsänderungen und Erweiterungen von überbaubaren Flächen geringfügig. Da aber die 2. Änderung als sog. unselbständiges Verfahren durchgeführt wird und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 erneut offengelegt werden muss, soll die 2. Offenlage auch aus Gründen der Rechtssicherheit im Regelverfahren mit Umweltbericht und Hinweis auf die vorliegenden Umweltinformationen erfolgen.

5 Ziel und Zweck der Planung

5.1 Allgemeine Ziele

Das Plangebiet wurde entlang der Kölner Straße und Mülheimer Straße aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohn-und Mischbebauung schon immer durch nichtstörende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. das ehem. Verwaltungsgebäude der DN, das Kasino, Büro und Laborgebäude geprägt.

Ziel der Planung ist es, hieran anknüpfend den für die Gesamtstadt wichtigen Bereich städtebaulich aufzuwerten und eine möglichst hochwertige, nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung zu installieren. Diese innenstadtnahe Fläche, die bisher aufgrund der Restriktionen aus der angrenzenden gewerblichen Nutzung nur sehr eingeschränkt nutzbar war, soll durch die angestrebte Neuordnung zu einem Büro-und Dienstleistungspark ausgebaut werden und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt, aber auch des gesamtes Gewerbestandortes Troisdorf leisten. Die im Plangebiet liegenden Flächen wurden mit Ausnahme der öffentlichen Straßen komplett durch die Tropark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, erworben.

Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage einer 2009/2010 durch das Architekturbüro Paul Böhm erstellten Planung nimmt als Idee die beidseits der Kölner Straße vorhandene, geschlossene und kompakte Blockrandbebauung auf und erweitert die innenstädtische Baustruktur -und damit die Innenstadt - bis in diesen Bereich. Ziel ist die Schaffung einer präg-nanten und robusten städtebaulichen Struktur rund um einen zentralen Platzraum zwischen Rathaus, neuer Stadthalle und DN - Gebäude als markanter Eingangsbereich zur Innenstadt von Troisdorf. Die städtebauliche Struktur ermöglicht eine Realisierung in klar abgegrenzten Bauabschnitten und berücksichtigt die Anforderungen an Erschließung und Verkehrsführung, ruhenden Verkehr, Freiraum und Platzgestaltung.

5.2 Anlass der 1. Planänderung

Anlass der Planänderung ist das Vorhaben einer Investorengruppe, im Bereich des Ravensberger Weges eine Pflegeeinrichtung insbesondere für Menschen mit Demenz mit 80 Betten in Troisdorf zu errichten und zu betreiben. Der Aufsichtsrat der Troikomm hat am 11.07.2011 den Verkauf eines ca. 5.500 qm großen baureifen Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 164 am Ravensberger Weg zur Einrichtung eines Pflegeheimes beschlossen.

Die Pflegeplanung der Stadt Troisdorf (2008) sieht einen Bedarf von mind. 200 zusätzlichen Plätzen im stationären Pflegebereich; der Sozialausschuss hat hierzu am 28.01.2011 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Sozialausschuss sieht es anhand der durchgeführten Prognoseberechnungen …als bedarfsgerecht an, von zusätzlichen 200 Plätzen im stationären Pflegebereich unter Einschluss der in einem Heim angegliederten Einheiten betreuten Wohnen auszugehen. Als Orientierungsgröße sollen rund 30 % der Plätze für betreutes Wohnen vorgesehen werden. Falls städtische Grundstücke entsprechend für Investoren zur Verfügung gestellt werden, empfiehlt der Sozialausschuss den für die Grundstücksvergabe zuständigen Gremien des Rates, das pflegerische Gesamtkonzept bei der Entscheidung über die Grundstücksvergabe als ein wesentliches Auswahlkriterium zu berücksichtigen, davon als Orientierungsgröße ca. 30% in Form von betreutem Wohnen.“

Der Bereich entlang des Ravensberger Weg, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet - MI ausgewiesen ist, entspricht den Anforderungen derartiger Einrichtungen, insbesondere im Bezug auf eine zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt darüber hinaus überbaubare Flächen als Blockrandbebauung, drei Vollgeschosse (zwingend) mit Staffelgeschoss und eine private Erschließungsstraße (Planstraße 4) fest.

Grundsätzlich sind Pflegeeinrichtungen als Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke im Mischgebiet zulässig; der rechtskräftige Bebauungsplan trifft hierzu auch keine Einschränkungen, die entgegenstehen. Das geplante Vorhaben weicht jedoch von dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Bezug auf die überbaubaren Flächen und die Überbauung der privaten Verkehrsfläche erheblich ab.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird überbaut. Ein öffentlicher Fußweg durch das Grundstück, wie nach Bebauungsplan angedacht, ist aufgrund der Sicherheitsanforderungen des Heimes nicht möglich; das Grundstück wird komplett eingezäunt. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit mindestens 3 Geschossen mit Staffelgeschoß vor, das BV ist demgegenüber zweigeschossig mit Staffelgeschoss.

Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist aus Gründen der Rechtssicherheit daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

5.3 Anlass der 2. Planänderung

Ein Ziel der Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes T 164 ist die Erhaltung des sog. DN – Hochhauses, der ehem. Hauptverwaltung der DN. Es handelt sich um ein Gebäude aus den 50er Jahren mit einer zeittypischen Gestaltung, das für viele Troisdorfer ein Symbol für die wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung der Stadt ist.

Das Gebäude ist inzwischen wie alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes T 164 im Eigentum der Tropark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH und steht seit einigen Jahren leer. Es entspricht vom Grundriss, den bautechnischen Standards und vom Brandschutz her nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Tropark GmbH bemüht sich schon seit längerem, einen Nutzer bzw. Käufer für das Gebäude zu finden und hat hierzu auch selbst Architekten mit der Erarbeitung von Nutzungskonzepten beauftragt. Alle angesprochenen Investoren hielten eine Sanierung und Umnutzung des Gebäudes nicht für möglich. Inzwischen liegt eine konkrete Interessenbekundung durch einen leistungsfähigen Investor vor, der das Gebäude komplett sanieren (innere Aufteilung und Fassaden) und unter dem Oberbegriff „Arbeiten und Wohnen“ nutzen möchte und damit in besonderer Weise dem Erhaltungsziel der Stadt entspricht. Das “Wohnen“ soll allerdings nur einen untergeordneten Stellenwert einnehmen (Fläche von max. ca. 2.000 qm). Der Aufsichtsrat der TroPark GmbH hat auf dieser Grundlage einen Beschluss zur Veräußerung gefasst.

Eine Wohnnutzung ist in dem derzeit festgesetzten Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Auch die gem. Baunutzungsverordnung ggf. ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter kommen für das vorgestellte Konzept aufgrund des Umfangs, der angedachten Nutzung als allgemeines Wohnen und aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Frage.

Eine Wohnnutzung bis zu 2.000 qm im Bereich des ehem. DN – Hochhauses rückt näher an den Festplatz und die geplanten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, jedoch nicht näher an die Kronenstraße und daher nur geringfügig näher an die vorhandene gewerbliche Nutzung heran. Die Auswirkungen sind zu prüfen. Um Immissionskonflikte insbesondere mit der unmittelbar gegenüber liegenden Stadthalle und dem dahinter liegenden Festplatz, der für Open-Air-Veranstaltungen genutzt werden soll, zu vermeiden, wurde hierzu eine vertiefende gutachterliche Stellungnahme eingeholt.

Daneben hat das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil zur Eignung einzelner Maßnahmen des passiven Schallschutzes im Anwendungsbereich der TA Lärm getroffen. Hieraus ergibt sich ein weiterer Anpassungsbedarf, da die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick hierauf unzureichend sind.

Ein weiterer Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes ergibt sich aus den fortgeschrittenen Planungen für ein Parkhaus in den Gewerbegebieten nördlich der geplanten Stadthalle sowie des Festplatzes. Hier hat sich die Planung eines länglichen, einhüftigen Parkhauses als sinnvoller erwiesen. Das Vorhaben ist mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption vereinbar. Ebenfalls ergeben sich hieraus ein Wegfall der Planstraße 2 sowie Veränderungen in den überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans T 164 dient ferner der Anpassung an die Bauvorhaben am Ravensberger Weg und der Kölner Straße (Mischgebiet MI 3), die geringfügig von den ursprünglichen Festsetzungen abwichen und vorab auf dem Wege einer Befreiung genehmigt wurden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes T 164 soll dem Anpassungsbedarf, der aus der Realisierung der Planung entsteht, gerecht werden.

5.4 Geplante Nutzungen

Für eine Neubebauung des Plangebietes ist eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung entsprechend der heutigen Nutzung vorgesehen, d.h. nur Nutzungen, die

- die angrenzende Wohnnutzung nicht stören und
- die keinen höheren Schutzanspruch gegenüber dem angrenzenden Gewerbe und Industriegebieten auslösen.

Eine heranrückende Wohnnutzung o.ä., die die Nutzung des angrenzenden Industrieparks auch in der Tiefe einschränkt und ggf. Entschädigungsansprüche auslöst, wird vermieden.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird die Nutzung der Gewerbegebiete beschränkt werden auf

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht stören – hierunter fallen auch Hotels und gastronomische Betriebe,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nur in einem Teilbereich (GE 1) sollen auch Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zugelassen werden, um ggf. auch Werkstätten o.ä. zuzulassen. Vorrang soll jedoch auch dort die Nutzung für Dienstleistungsbetriebe haben.

Eine Wohnnutzung, d.h. Ausnahmen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wird im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt, da der Bereich nach wie vor Bestandteil des Industrieparks ist, das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7 ha, gegenüber 129 ha des gesamten Industrie- und Gewerbegebietes.

Im Eckbereich der Kölner Straße und des Ravensberger Weges gegenüber dem Rathaus wird ein Mischgebiet – MI 3 ausgewiesen, um den innerstädtischen Charakter der Kölner Straße bis zur Kreuzung Kaiserstraße/ Sieglarer Straße vorzuziehen und auch in den Obergeschossen eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Hier sind ferner Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Am zentralen Platz in Nachbarschaft zu Rathaus, Stadthalle und Festplatz werden Wohnungen begrenzt, um eine Nutzungsmischung zu ermöglichen, die dem Standort gerecht wird.

Gemeinbedarfsflächen werden entlang der Kölner Straße und Mülheimer Straße für eine neue Stadthalle und einen Festplatz sowie am Ravensberger Weg für die heute im Gebiet vorhandene Kindertageseinrichtung ausgewiesen.

5.5 Gemengelage

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen dem Industriepark Troisdorf und der Innenstadt. Es handelt sich um eine Gemengelage, in der im Bezug auf die vorhandenen Nutzungen das

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Die Bauleitplanung soll mögliche Nutzungskonflikte und Unverträglichkeiten möglichst verbessern, jedoch auf jeden Fall nicht verschärfen.

Die maßgeblichen vorhandenen Nutzungen liegen in Bezug auf

- vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe im Industriepark nördlich der Kronenstraße und der Planstraße 1,

- vorhandene Wohnbebauung am Ravensberger Weg, Carl-Diem-Straße und Sieglarer Straße, Paul-Müller-Straße, Stationsweg, Ohmstraße (sog. „Hombergsiedlung“).

Während der überwiegende Teil der geplanten Nutzung, insbesondere die Gewerbegebiete GE 1 bis 5, durch die vorgesehenen Einschränkungen sowohl für den Industriepark als die angrenzende Wohnbebauung als unproblematisch anzusehen ist, sind die Mischgebiete MI 1 bis 3 sowie die geplante Kindertageseinrichtung näher zu prüfen.

Daher wurden insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Ausweisung von Mischgebieten entlang des Ravensberger Weges und der Fläche für den Kindertageseinrichtung eine Abwägung vorgenommen, die sich an den im Planungserlass von 1982 und von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen orientiert, insbesondere der planerischen Konfliktbewältigung, der Zuordnung von Flächen unterschiedlicher Nutzung und der Berücksichtigung städtebaulicher Strukturen.

Zu beachten ist, dass nördlich der Kronenstraße/Planstraße 1 das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes T 182 befindet.

Gesondert und an anderer Stelle werden die geplante Stadthalle und angrenzende Festplatz betrachtet, die eine zusätzliche Emissionsquelle darstellen.

5.5.1 Bestandsaufnahme

Gewerbe- und Industriebetriebe

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Betriebe und Anlagen konzentrierte sich insbesondere auf die Bereiche mit einem Abstand von bis zu 300 m zur angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Für die dahinter liegenden Flächen ergibt sich aufgrund der großen Abstände kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne T 182 sowie T 175, Blatt 1 (TroPark GmbH). Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, die Bereich als Gewerbegebiete auszuweisen und im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung Ravensberger Weg, Kronenstraße und Carl-Diem-Straße und Paul-Müller-Straße eine Gliederung (Zonierung) auf der Grundlage des Abstandserlass NRW vorzunehmen mit dem Ziel, dass neu anzusiedelnde Betriebe keine neuen Immissionskonflikte zur angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung auslösen.

- **Keystone T-Park GmbH**

Es handelt sich eine ca. 1,73 ha große gewerblich genutzte Teilfläche. Der Bereich ist ein Eingangsbereich zum Industriepark mit dem Torgebäude Tor 1, Bürogebäuden, sowie dahinter liegend Produktionsstätten zur Produktion von Folien für Sicherheitsverglasungen, sowie Werkstätten, Lager und andere untergeordnete Gebäude. Die Abstände betragen

- zur vorhandenen Wohnbebauung Ravensberger Weg / Kronenstraße ca. 200 bis 350 m,

- zur vorhandenen Wohnbebauung Sieglarer Straße / Paul-Müller-Straße ca. 350 m,

- zur vorhandenen Wohnbebauung Carl-Diem-Straße ca. 400 bis 500 m,

- zum ~~geplanten~~ Mischgebiet MI 1 bis MI 3 (Kölner Straße / Ravensberger Weg) ca. 150 bis 350 m,

- zur ~~geplanten~~ Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg ca. 180 bis 400 m.

- **Dynamit Nobel GmbH**

Es handelt sich eine ca. 3,70 ha große gewerblich genutzte Fläche. Der Bereich ist der Eingangsbereich zu dem ehemals zusammenhängenden Bereich zur Sprengstoffproduktion, der sich anschließt. Dort befindet sich auch das sog. Tor 1, das den Zugang zum Sicherheitsbereich den Sprengstoff verarbeitenden Betriebe darstellt. Im Zuge der Reduzierung der genehmigten Sprengstoffmengen wird auch eine Rückverlegung des Tores geprüft.

Die an das Plangebiet angrenzenden Teilflächen sind zurzeit vorwiegend als Büroflächen sowie Lagerflächen genutzt, zum Teil auch als Produktionsstätten. Für ca. 10 Gebäude liegen Abrissanträge vor.

Die Fläche soll weiterhin gewerblich genutzt werden, konkrete Anträge liegen jedoch nicht vor. Die Flächen sind z.T. durch Altlasten belastet, die eine schnelle Nachnutzung erschweren.

Die Abstände betragen

- zur Wohnbebauung Ravensberger Weg / Kronenstraße ca. 90 bis 400 m, -zur Wohnbebauung Sieglarer Straße / Paul-Müller-Straße ca. 320 bis > 600 m, -zur vorhandenen Wohnbebauung Carl-Diem-Straße ca. 300 bis 500 m

- zum ~~geplanten~~ Mischgebiet MI 1 bis MI 3 (Kölner Straße / Ravensberger Weg) ca. 80 bis 360 m,

- -zur ~~geplanten~~ Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg ca. 40 bis 330 m.

- **Orica Germany GmbH**

Die Orica Germany GmbH hat im Jahre 2008 ihre Produktion in Troisdorf eingestellt, die Nutzung wurde bis auf einen kleinen Teilbereich, der von einer benachbarten Firma weiterhin genutzt wird, aufgegeben. Es handelt sich um eine ca. 7,93 ha große Fläche, die zur Herstellung von Sprengstoffprodukten genutzt wurde. Der Eigentümer beabsichtigt den Verkauf der Flächen. Die Zufahrt über Tor 1 der Dynamit Nobel GmbH, der Personenzutritt und zweite (Not-) Zufahrt besteht an der Kronenstraße.

Nach einer entsprechenden Verzichtserklärung der TGHG hat die Bezirksregierung mit Bescheid vom 23.06.2010 eine Reduzierung der genehmigten Sprengstoffmengen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die Schutzabstände nach Sprengstoffverordnung deutlich zurückgenommen werden konnten und der maßgebliche Schutzabstand K 44 nun etwa 25 bis 30 m nördlich der Kronenstraße durch das ehem. Betriebsgelände verläuft. In Folge dieses Bescheids werden zurzeit interne Abstimmungen über den Verlauf des neuen Sicherheitszaumes, ggf. auch Rückverlegung des Tores 1 der Dynamit Nobel GmbH vorgenommen. Mit Antrag vom 25.02.2012 hat die TGHG die erforderlichen Änderungen und Anpassungen bei der Bezirksregierung Köln beantragt.

- Die Abstände betragen zur Wohnbebauung Ravensberger Weg / Kronenstraße ca. ca. 0 bis ca. 350 m,

- zur Wohnbebauung Sieglarer Straße / Paul-Müller-Straße ca. 340 bis > 700 m,

- zur vorhandenen Wohnbebauung Carl-Diem-Straße ca. 30 bis 350 m,

- zum ~~geplanten~~ Mischgebiet MI 1 bis MI 3 (Kölner Straße / Ravensberger Weg)a. 80 bis 450 m,

- zur ~~geplanten~~ Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg ca. 20 bis 330 m.

Die aus der ehem. Dynamit Nobel AG hervorgegangenen und noch am Standort aktiven Sprengstoffbetriebe, deren Genehmigungen und Rechte durch die Troisdorfer Genehmigungshalter-Gesellschaft TGHG wahrgenommen werden, sind als Störfallbetrieb eingestuft.

- **TroPark GmbH**

Die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen der TroPark GmbH liegen im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplanes T 175, Blatt 1. Die Flächen wurden z.T. freigeräumt. Die bestehenden Gebäude werden als Lager genutzt, z.T. stehen sie leer, hinzu kommt die Übernahme und Stromverteilung für den Industriepark. Dort liegt auch eine Trafoanlage des RWE. Die Abstände betragen

- zur vorhandenen Wohnbebauung Ravensberger Weg / Kronenstraße ca. 200 bis 350 m,

- zur vorhandenen Wohnbebauung Sieglarer Straße / Paul-Müller-Straße ca. 350 m,

- zum ~~geplanten~~ Mischgebiet MI 1 bis MI 3 (Kölner Straße / Ravensberger Weg) ca. 150 bis 350 m

- zur ~~geplanten~~ Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg ca. 180 bis 400 m.

Wohnnutzung

- **Ravensberger Weg, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße**

Entlang der o.a. Straßen ist auf der Südseite eine durchgehende z.T. geschlossene Wohnbebauung vorhanden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan T 139, Blatt 1 sind die Bereiche als Allgemeines Wohngebiet – WA ausgewiesen.

Die Stadt Troisdorf geht davon aus, dass sich durch die geplante Gliederung der Gewerbegebiete auf der Grundlage der Vorgaben des Abstandserlasses NRW in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanen T 164 und T 182 die Immissionssituation in der Wohnbebauung verbessert.

Für die Bebauung entlang des Ravensberger Weges ergeben sich auch Verbesserungen durch die geplante Abbindung von der Kronenstraße. Dies ist allerdings erst nach Realisierung der Planstraße 1 und der Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße möglich.

- **Sieglarer Straße, Paul-Müller-Straße, Stationsweg, Ohmstraße (sog. „Hombergsiedlung“)**

Es handelt sich um eine geschlossene Siedlung der GWG Troisdorf. Sie liegt im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes T 98, 3. Änderung und ist als Allgemeines Wohngebiet – WA ausgewiesen. Im Hinblick auf den Verkehrslärm der Sieglarer Straße wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Aufgrund der großen Abstände von > 200 m zur geplanten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie den dahinterliegenden bestehenden Gewerbeflächen wird die Situation als unkritisch angesehene. Es ist zu erwarten, dass auch die vorhandene (Rathaus) und geplante Bebauung aufgrund ihrer kompakten Struktur und Gebäudehöhe zusätzliche Abschirmwirkungen entfaltet.

Die Auswirkungen des Festplatzes werden an anderer Stelle erläutert.

5.5.2 Planung

- **Gewerbegebiete**

Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich geplanten sowie der angrenzenden vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen werden die Baugebiete im Bebauungsplan T 164 zum überwiegenden Teil als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) ausgewiesen und auf der Grundlage der BauNVO und des Abstandserlasses NRW gegliedert.

Ziel ist die Entwicklung des Bereiches zu einem Büro-und Dienstleistungspark. Folgende Nutzungen gem. BauNVO sollen daher im Bereich der Gewerbegebiete vorrangig angesiedelt werden und zulässig sein: Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe, Hotels und gastronomische Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Baugebiet GE1 werden die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen, d.h. es sollen auch Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII 100 – 200 m zulässig sein. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 werden die Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen, d.h. es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (sog. Mischgebietsbetriebe).

- **Mischgebiet**

Im Eckbereich Kölner Straße / Ravenberger Weg wird ein Mischgebiet festgesetzt mit dem Ziel, dort insbesondere auch in den Obergeschossen Wohnen zuzulassen und die gemischte Baustruktur der Kölner Straße bis in den Rathausbereich fortzusetzen. Der Abstand zum geplanten Gewerbegebiet GE 1 beträgt > 100m, zu den Gewerbeflächen nördlich der Kronenstraße > 80 m. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen werden insbesondere bezüglich der möglichen Wohnnutzung keine zusätzlichen oder neuen Immissionskonflikte erwartet.

Eine besondere Funktion erfüllt das Mischgebiet MI 1 am zentralen Platz, das vom Rathaus und der künftigen Stadthalle umgeben ist. Es handelt sich um ein reines Bürogebäude, das auch nach Sanierung ganz überwiegend so genutzt werden soll, jedoch in den oberen Etagen einen bestimmten Anteil an Wohnnutzung aufnehmen kann, und vermittelt daher zwischen der innerstädtischen Mischnutzung, den zentralen Nutzungen an diesem herausgehobenen Standort sowie dem angrenzenden Büro- und Dienstleistungspark. Die möglichen Auswirkungen der Stadthalle und des Festplatzes werden an anderer Stelle erläutert.

- **Kindertageseinrichtung**

Für die Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es handelt sich um den Ersatzstandort der vorhandenen Kindertageseinrichtung im ehem. Kasino, die an dieser Stelle aufgrund des geplanten Festplatzes und es erforderlichen Regenrückhaltebeckens entfallen muss. Der Kindertageseinrichtung wird vom Schutzanspruch her analog der Nutzungsart Mischgebiet betrachtet. Es ist zu erwarten, dass schon aufgrund des höheren Schutzanspruches der dahinter legenden Wohnnutzung die Grenzwerte für Mischge-

biet nicht überschritten werden. Zu berücksichtigen ist auch die topographische Situation, die Ausrichtung der Gruppen und Ruheräume nach Süden und zur Wohnbebauung hin und die geplante Abbindung des Ravensberger Weges. Der Kindergarten ist inzwischen realisiert.

5.5.3 Ergebnis

Heranrückendes Mischgebiet

Die Mischgebietsnutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes um ca. 40 m nach Nordwesten Richtung geplanter Stadthalle und Festplatz erweitert. Eine Erweiterung nach Nordwesten in Richtung der bestehenden Betriebe erfolgt nicht. Eine Verschärfung der Immissionssituation oder Verschlechterung für die Betriebe ergibt sich auch deshalb nicht, da die TGHG mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 13.01.2011 im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausdrücklich erklärt hat, die stadtnahen Flächen so zu nutzen, dass (höchstens) Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ausgeschöpft werden.

Trennungsgebot

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorhandenen Betriebe schon heute mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung im Grundsatz gem. der Gliederung nach Abstandsliste angeordnet sind. Diese Auffassung teilen auch die zuständigen Ämter des Rhein-Sieg-Kreises und der Bezirksregierung Köln; der Rhein-Sieg-Kreis teilte mit, dass *„die Abstände der im Industriepark Troisdorf befindlichen gewerblichen bzw. industriellen Anlagen zu den im B-Plan T 164 geplanten Nutzungen den Vorgaben des NRW-Abstandserlasses 2007 entsprechen.“* Deshalb wird *„die derzeit geplante Gliederung der Fläche im B-Plan T 164 aus Sicht des Immissionsschutzes – hinsichtlich der Anlagen, für deren Überwachung und Genehmigung der Rhein-Sieg-Kreis zuständig ist – als realisierbar angesehen“.* Neue Ansiedlungen auf den derzeit ungenutzten Gewerbeflächen auf den Grundstücken Orica Germany GmbH, Dynamit Nobel GmbH und Keystone T-Park GmbH müssen schon heute einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung einhalten.

Die Gliederung nach Abstandserlass bezieht sich ausdrücklich auf die reinen Wohngebiete und lässt im Sinne einer abgestuften Nutzung Raum für andere, weniger empfindliche Nutzungsarten wie das geplante Mischgebiet – MI und die Kindertageseinrichtung, die vom Schutzanspruch vergleichbar eingestuft wird. Zu beachten ist dabei auch die Abschirmung durch die geplante drei- und viergeschossige, geschlossene Bebauung in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4.

Die Bestandsaufnahme und die Analyse zeigt, dass die geplanten Nutzungen keine zusätzlichen Nutzungskonflikte auslösen: weder ist zu erwarten, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe eingeschränkt werden, noch wird die vorhandene und geplante Wohnnutzung negativ betroffen.

Achtungsabstände nach Störfallrecht

Bezüglich der erforderlichen Abstände gem. Sprengstoffgesetz (2.SprengV) zu Wohngebäuden und Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wie z.B. Büros, zu Verkehrswege und zu Objekten von besonderer Bedeutung oder Bauart, wie der geplanten Stadthalle, ist festzustellen, dass durch die Verzichtserklärung der TGHG vom 11.05.2010 und der damit verbundenen Verlagerung von Betriebsteilen in den rückwärtigen Bereich und Verringerung von Lagermengen eine wesentliche Voraussetzung für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes T 164 geschaffen wurde. Die Bezirksregierung hat am 23.06.2010 die Schutzabstände zurückgenommen, sodass das gesamte Plangebiet des T 164 außerhalb der nunmehr geltenden Schutzabstände liegt. Erst dadurch wurden die Voraussetzungen für die

Ausweisung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen geschaffen. Dies betrifft auch die Gebäude und Nutzungen besonderer Bedeutung oder Bauart.

Seit dem 25.02.2012 liegt der Bezirksregierung ein entsprechender Antrag vor, der die tatsächlich schon getroffenen Maßnahmen die tatsächlichen Sicherheitsabstände sowie die Rücknahme des Sicherheitszauns etc. entsprechend dokumentiert.

In der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes T 164 hat die Bezirksregierung erklärt, dass sie *„für den Bebauungsplan T 164 … unter Berücksichtigung des Abstandserlasses 2007, der schalltechnischen Untersuchung vom 04.10.2007 sowie des Leitfadens SFK/TAA-GS-1 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ hinsichtlich der im Industriepark heute vorhandenen Anlagen im Zuständigkeitsbereich von Dez. 53 - Immissionsschutz - zur Zeit keinen weiteren gutachterlichen Ermittlungsbedarf sieht“.* Sie hat angeregt, für die derzeit unbeplanten angrenzenden Bereiche einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein entsprechendes Verfahren hat die Stadt durch öffentlich bekannt gemachte Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen T 175, Blatt 4 und T 182 eingeleitet.

6 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

6.1 Umweltbericht gem. §2 Abs. 4 und § 2a BauGB

6.1.1 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

Die Stadt Troisdorf führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes T 164 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Flächen zwischen der Kölner Straße, der Mülheimer Straße, der verlegten Kaiserstraße und dem Ravensberger Weg zu schaffen. Im Zuge der Auflösung und Zersplitterung der DN/HT wurde für den gesamten Bereich ein langjähriger und tiefgehender Umnutzungsprozess eingeleitet. Neben der Sicherung eines Standortes für die neue Stadthalle gegenüber dem Rathaus und den Kindergarten am Ravensberger Weg soll das Plangebiet im Rahmen einer Angebotsplanung als Standort für Dienstleistungen, Büros, Gastronomie und ein Hotel, ggf. auch für Wohnen, entwickelt werden. Entsprechend werden Gewerbegebiete 1 - 4, Mischgebiete 1 bis 3, Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Die Flächenbilanz ist dem Pkt. 7.1 zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,
- der Landesbauordnung (BauO NW),
- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),

- der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImschV),

- Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 16.09.2009

- den VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport-und Freizeitlärm),

- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),

- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG -Technische Anleitung (TA) Lärm,

- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG -Technische Anleitung (TA)Luft,

- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW)

- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),

- dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG), Abfallwirtschaftsplan Nordrhein-Westfalen, Teilplan Siedlungsabfälle in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2006 ~~und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,~~

- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

- dem Landeswassergesetz (LWG NW),

- der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),

- den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),

- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf.

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

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

Die Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen erfolgt anhand von Fachgutachten, eigenen Erhebungen und Ausarbeitungen im Fachamt. Die entsprechenden Verfahren sind in den jeweiligen Punkten genannt.

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

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.

6.2.1.1 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.

~~Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des T 164 ist nicht vorhanden. Zwei Gebäude werden weiterhin als Bürogebäude mit entsprechenden Arbeitsstätten genutzt, Teile des Kasinos von einer städtischen Kindertageseinrichtung.~~ Die im Bebauungsplan ausgewiesene Kindertageseinrichtung wurde inzwischen realisiert und in Betrieb genommen. Ebenso ist am Ravensberger Weg im Bereich des dortigen Mischgebietes MI 2 ein Alten- und Pflegeheim entstanden, das Anfang 2014 in Betrieb genommen wurde. Im Eckbereich Ravensberger Weg/Kölner Straße (Mischgebiet MI 3) wurden Wohn- und Geschäftshäuser genehmigt und sind inzwischen im Bau. Die Stadthalle ist im Bau und soll im Frühjahr 2014 in Betrieb gehen. Sie ist für verschiedenartige kulturelle und sonstige Veranstaltungen wie Messen, Ausstellungen etc. vorgesehen und wird bis zu 3.000 Besucher haben. Ein Bauantrag für ein Parkhaus mit ca. 495 Stellplätzen liegt für die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 vor.

Zurzeit bestehen Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Mülheimer Straße, der Kölner Straße, der Kaiserstraße und der Sieglarer Straße. Erhebliche Auswirkungen von der an das Planungsgebiet nördlich angrenzenden industriell -gewerblichen Nutzung sind z.Z. nicht bekannt. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.3 der Begründung verwiesen.

Die Stadt Troisdorf hat eine Verkehrsuntersuchung durchführen lassen, die Informationen über die Neu- und Zusatzbelastungen im verkehrlichen Umfeld des zu realisierenden Stadtquartiers enthält. Einbezogen sind auch weitere Entwicklungen, die im Rahmenkonzept der Stadt (Prof. Coersmeier) aufgezeigt sind und der weiteren Stadtentwicklung in diesem Bereich zu Grund liegen.

Westlich des Planungsgebietes, unmittelbar neben der Kindertagesstätte, besteht ein Umspannwerk mit mehreren Transformatoren. Transformatoren zur Kupplung der Hochspannungsebenen haben typischerweise Leistungen zwischen 100 und 1000 MVA.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholung.

6.2.1.2 Schutzgut Tier-und Pflanzenwelt

Es handelt sich um einen innerörtlichen Gewerbestandort mit entsprechenden Habitatqualitäten für Tiere und Pflanzen. Prägende vegetationsbestimmte Lebensräume sind einige Altbäume (u.a. Birke, Eiche, Linde, Robinie, Kastanie, Ahorn, Japanischer Schnurbaum), sowie Ziergehölze, Scherrasen und ruderalisierte Kleinstandorte. Weiterhin habitatprägend sind die vorhandene Gebäudestruktur (ältere Betriebsgebäude, Verwaltungsgebäude, der 60er und 70er Jahre, flach und mehrstöckig), die Verbindungs-und Erschließungsstraßen, großflächigen PKW-Stellplätze, sowie eine inzwischen weitgehend rückgebaute Gleisanlage. Eine größere zusammenhängende Freifläche befindet sich an der Bundesstraße B8 / Kaiserstraße. An dieser Stelle ist ~~soll zukünftig~~ die Stadthalle ~~stehen~~ im Bau und wird im Frühjahr 2014 fertiggestellt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen intensiven Nutzungen, das Verkehrsaufkommen auf den Straßen und Parkplätzen, also durch die grundsätzliche Lage im Siedlungsraum, deutlich vorbelastet. Das Plangebiet weist einen mittleren Wert für die Biotopfunktion auf. Dabei ha-

ben die ausgewachsenen Einzelbäume einen verhältnismäßig hohen Wert.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Jahr 2008 konnte im Rahmen einer faunistischen Potenzialabschätzung das Vorkommen von streng geschützten Tierarten, bzw. Tierartengruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde im Jahr 2009 eine artenschutzfachliche Prüfung durch die Diplom-Biologin Undine Hauptmann, Remagen, vorgenommen. Diese hat nach einer Ortsbegehung und der Auswertung der LANUV-Unterlagen ergeben, dass das Gebiet ungeeignet für das Vorkommen der Zauneidechse ist. Gleichfalls wurde das Vorkommen von Eulen ausgeschlossen, da die entsprechenden Habitatstrukturen fehlen. Höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse konnten nicht ausgeschlossen werden, sodass Kartierungen veranlasst wurden. Die faunistischen Untersuchungen umfassten gleichzeitig auch die Flächen der Bebauungsplangebiete T 175 Blatt 1 und 2, sodass die Flächen auch in ihrem räumlichen Zusammenhang bewertet werden konnten.

Die Untersuchungen der Avifauna wurden im Zeitraum von März bis Juni 2009 bei trockenem und/oder sonnigem bzw. sternklarem Wetter durchgeführt: 5 Tagesbegehungen (19.03.09, 09.04.09, 30.04.09, 27.05.09, 10.06.09) und 2 Begehungen in der Dämmerung und Nachtzeit (08.04.09, 26.10.09). Die Bestimmung der Arten erfolgte nach Sichtbeobachtung (vgl. SVENSSON et al. 1999) und nach Gesang oder Ruf (vgl. SCHULZE 2002). Es wurden alle Beobachtungen (akustisch, optisch) in einer Karte notiert, mit der Methodik nach SÜD-BECK et al. (2005).

Zur Erfassung der Fledermäuse in dem Plangebiet wurde die Detektorkartierung ausgewählt (LIMPENS & ROSCHEN 2002). Als Untersuchungsumfang wurden 5 Detektor-Begehungen zum Nachweis von Fledermäusen festgelegt. Eine Begehung umfasst jeweils zwei Untersuchungsnächte, die entsprechend der potentiellen sowie festgestellten Aktivitäten in Abhängigkeit von der Jahreszeit auf die drei Flächen verteilt wurden. Die 5 Begehungen wurden im Zeitraum Mai bis Oktober 2009 durchgeführt.

Die kartierten Vogelarten und Fledermausarten, die im Plangebiet erfasst werden konnten, sind dem Artenschutzbericht, welcher der Begründung zum Bebauungsplan anliegt, zu entnehmen. Die Ergebnisse der Kartierung und des Artenschutzberichtes (Februar 2010) fasst Frau Hauptmann wie folgt zusammen:

*„Entsprechend der für die **Avifauna** gering geeigneten Ausstattung des Plangebietes ist die Avizönose als unterdurchschnittlich hinsichtlich Artenvielfalt und seltenen oder anspruchsvollen Arten zu bewerten. Im Gebiet des Bebauungsplanes T 164 wurden keine gefährdeten, auf den Vorwarnlisten stehenden oder streng geschützten Vogelarten nachgewiesen. Auch gefährdete Kulturfolger, die an oder in Gebäuden brüten, wurden nicht nachgewiesen. Alle Arten erfahren im Erhaltungszustand der lokalen Populationen keine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der potenziellen Eingriffe. Zur Vermeidung artenschutzrechtlich begründeter Verbote sind notwendige Entfernungen von Gehölzen außerhalb der Brut-und Aufzuchtzeiten der Vögel in den Monaten von September bis Februar vorzunehmen. Gebäudesanierungen oder Abrisse können in der Brutzeit unter Begutachtung von Biologen zu potenziell vorhandenen Brutplätzen vorgenommen werden, in den Herbst-und Wintermonaten kann dies ohne Beobachtung stattfinden.*

*„Unter den **Fledermäusen** war die Zwergfledermaus die am häufigsten nachgewiesene Art. Sie hat keine Wochenstuben mit Jungtieren im Gebiet, aber Balzreviere und -territorien und Jagdreviere. Großer Abendsegler, Kleinabendsegler und möglicherweise das Große Mausohr überquerten das Plangebiet in Zugzeiten. Der Große Abendsegler führt Transferflüge möglicherweise außerdem auf dem Weg zwischen Baumquartieren im Wald der Wahner Heide und Jagdrevieren an Sieg oder Rhein durch. Im Plangebiet können aufgrund von Baumaßnahmen und Baumfällungen Quartiere der Zwergfledermaus verloren gehen, dies würde eine erhebliche Be-*

einträchtigung bedeuten. Weiterhin können bei der Fällung von Bäumen entweder Quartiere oder Jagdreviere verloren gehen, dies würde ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände dürften Baumfällungen nur in den Wintermonaten stattfinden. Weiterhin müssten für die Baumverluste, die eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen, Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt werden. Auch für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die mit Quartierverlust einhergehen, müssten Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Mit den oben beschriebenen, entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen würden keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorliegen, da keine wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten verletzt oder getötet werden und keine streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich beeinträchtigt würden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleiben voraussichtlich erhalten."

6.2.1.3 FFH-Verträglichkeit

Nördlich des Mauspfades, der Kreisstraße 20, befindet sich das FFH-Gebiet DE 5108-301 „Wahner Heide" an, das hier mit dem Vogelschutzgebiet DE 5108-401"Wahner Heide" in Deckung liegt. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt rd. 1000 m Luftlinie. Die Bedeutung des Schutzgebietes für Natura 2000 wird in den Meldedokumenten[1] folgt beschrieben: *„Das von Relief-und Bodenausstattung äußerst abwechslungsreiche Gebiet weist eine hohe Biotop-und Artenvielfalt auf, die für den südlichen Teil des Niederrheins ausgesprochen repräsentativ und in dieser Vielfalt und Ausdehnung nur noch hier erhalten ist. Sie enthält, bedingt durch die über 180 Jahre andauernde militärische Nutzung einen hohen Anteil an Magerstandorten, die besonders in den beiden z. Zt. bereits wieder geöffneten größeren Heidegebieten, dem Geisterbusch im Nordosten und dem sich quer von Ost nach West erstreckenden Südheidezug zahlreichen gefährdeten Pflanzen und Tierarten Lebensraum bieten. Diese Heidegebiete sowie kleine, meist gut erhaltene Heidemoore sind eingebettet in einen breiten Gürtel von z. T alten bodensauren Eichenwäldern und Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwäldern auf trockenen bis feuchten Standorten in gutem, teils hervorragendem Erhaltungszustand, die im Osten auf den Bergischen Randhöhen von Hainsimsen-Buchenwald abgelöst werden. Im unteren Drittel des Gebietes quert das mit Moorwald und Erlenbruchwäldern bestockte Scheuerbachtal von der Ost-bis zur Westgrenze. Im Südostzipfel machen in der Aggeraue die Altwässer mit Erlen-Eschen-und Weidenwäldern sowie Eichen-Eschen-Ulmenwald und die Flachland-Mähwiesen den Wert des Gebietes aus und erhöhen damit noch die Vielfalt des Heidegebietes. Im Nordosten schließt sich der Königsforst mit seinen sauren Eichen-und Buchenwäldern an und bildet mit den Wäldern der Wahner Heide einen großflächigen Verbund."*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 164 und die in Folge zu erwartenden Veränderungen werden keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben. Diese Einschätzung beruht auf folgenden Gründen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotoptypen vorhanden, die mit dem Schutzgebiet korrespondieren. Von der geplante gewerblichen und Mischbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand zum Schutzgebiet beträgt mehr als 300m.

6.2.1.4 *Schutzgut Boden*

Bodenschutz

Für die Bestandserfassung der Böden wurden das Informationssystem BK 50 – Karte der

[1] (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/fachinfo/listen/meldedok/DE-5108301, Download vom 08.11.2010)

schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst, Stand Januar 2010, sowie die Bodenkarte von Nordrheinwestfalen, Blatt 5108, Köln-Mühlheim (Krefeld 1980) herangezogen. Für die weitere Bewertung wurde die Grünflächenerfassung (Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung, Oldenburg, Juli 2007) zu Grunde gelegt, sowie eigene Begehungen.

Die Böden des Plangebietes bestehen demnach ursprünglich aus Podsol-Braunerde, zum Teil aus Typischer Braunerde. Der Sand und schwach lehmige Sand aus Flugsand ist im Plangebiet zum einen über Sand, kiesig und lehmigen Sand und schwach lehmigen Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen gelagert. Zum anderen ist der Sand und schwach lehmige Sand aus Flugsand über Kies und Sand, vereinzelt schwach lehmigen Sand oder zum Teil schluffigem und steinigem Lehm, aus mittelpleistozänem Sand gelagert.

Den Böden wird keine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur-und Kulturgeschichte zugeordnet. Die Böden unterliegen keiner Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Regelungs-und Pufferfunktion, bzw. hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Vielmehr gilt für beide Böden als Extremstandorte die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials auf tiefgründigen Sand-oder Schuttböden.

Es handelt sich heute um einen urban-industriellen Standort mit Böden, die in verschiedenster Weise verändert sind: Auftrag und Durchmischung von natürlichen und technogenen Substraten (Bauschutt, Schlacke, Ziegelbruch, Asche), Nähr-und Schadstoffeinträgen und Teilabgrabungen (s. Altlasten). Des Weiteren bestehen Verdichtungen und großflächige Versiegelungen. Der Standort ist derzeit zu ca. 60% versiegelt. Unbefestigte Flächen sind gärtnerisch begrünt.

Die Planung berührt somit einen bereits genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort und beinhaltet keine Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig belasteter Böden der Kulturlandschaft. Mit der Umsetzung der Planung werden die Ziele und Grundsätze des § 1a (2) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen und durch Nachverdichtung in der Innenentwicklung umgesetzt.

Altlasten

Innerhalb des Standortes wurden zielgerichtet in Bereichen ehemaliger Werksgebäude und bekannter Bereiche mit Auffüllungen Sondierbohrungen vorgenommen, da hier erfahrungsgemäß die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Bodens am größten ist. Sondierungen fanden im Südosten und Nordwesten des Standortes. Eine weitere wurde im Nordwesten durchgeführt.

Im Jahr **2003** wurden im südöstlichen Bereich (Bereich um das Gebäude 60 zwischen Kaiserstraße und Mühlenstraße) des Standortes (Casino) aufgrund von Auffüllungen voraussichtlich ehemaliger Abwasservorklärteiche mit Aschen bzw. Aschenresten,

Bergmaterial, Bauschutt, Schlacken und Produktionsrückständen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Belastung des Bodens in dem untersuchten Bereich wurde entsprechend der eingebrachten Materialien hinsichtlich Schwermetalle, MKW, BTEX, LHKW, PAK und Nitrozellulose untersucht.[2]

Eine Sondierung ergab einen erhöhten PAK-Gehalt. Des Weiteren lagen in dem Bereich keine Schadstoffgehalte im Boden vor, die entsprechend der Untersuchung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen.

Aufgrund des erhöhten PAK-Gehalts einer Sondierung, erfolgte eine weitere Untersuchung. Die Eingrenzung durch zwei weitere Rammkernsondierungen führte **2004** zu dem Ergebnis, dass

[2] *MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe*

die Stelle mit erhöhter PAK Konzentration auf Grund seiner geringen Ausdehnung und der geringen Mobilität der PAK kein Gefährdungspotenzial für die Qualität des Grundwassers bedingt. Die im Rahmen der zweiten Untersuchung gemessenen KW Konzentrationen ergaben, dass die auffälligen KW Konzentrationen ortsstabil sind und keine Verlagerung der KW zur Tiefe stattfindet, so dass kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser vorliegt. Die Ergebnisse der Schwermetallanalytik ergaben für die Oberflächenmischproben geringe Schwermetall-Konzentrationen, die die Prüfwerte nach BBodSchV für Wohnbereiche hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch unterschreiten und somit für den Menschen keine Gefährdungspotential darstellen.

2005 wurden Bodenuntersuchungen im Bereich der ehemaligen Metallwarenfabrik durchgeführt. Es wurden 14 Bodenproben aus dem ungesättigten Bodenbereich auf Schwermetalle, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink und Arsen, sowie vereinzelt auf KW-Index und PAK's analysiert. Für die Parameter der BTEX, KW-und Phenol-Index wurden keine über den Bestimmungsgrenzen liegenden Belastungen nachgewiesen. Die ermittelten Feststoffwerte für Arsen und Schwermetalle liegen entsprechend der Bodenschutzverordnung weit unter den Prüfwerten für Industriegelände und sogar teilweise unter den Werten für Kinderspielplätze. Bei den Kupfer und PAK-Befunden handelt es sich um immobile und punktuelle Belastungen, die keinen Gefährdungsaspekt erkennen lassen.

2007 wurden Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der DN AG (Landplus GmbH) sowie orientierende Untersuchungen im Bereich der Gebäude 45 ff auf dem südlichen Geländeteil des Industrieparks Troisdorf (Tauw GmbH) durchgeführt.

2008 wurde von der Tauw GmbH, Moers ein zusammenfassendes Gutachten der Altlastensituation erstellt, das zu folgendem Fazit kommt:

„ … Aus den Untersuchungen geht eine Auffüllungszone hervor, die in ihrer Verteilung und Mächtigkeit stark variiert. Am deutlichsten geht der Einfluss der Auffüllungen im Bereich der ehemaligen Absetzbecken hervor, in denen Mächtigkeiten bis zu 7,8 m erbohrt wurden. Die Zusammensetzung der Auffüllungen ist weitgehend vergleichbar, wobei es zu lokalen Anreicherungen von MKW und PAK kommen kann, die jedoch nicht auf produktionsspezifische Einträge zurückgehen. Eingetragene Produktionsabfälle wie z.B. Nitrozellulose, haben keine umweltrelevante Bedeutung. Von den Auffüllungen kann nach den vorliegenden Befunden kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden -> Mensch und Boden -> Grundwasser abgeleitet werden.

An einigen Stellen erreichen bzw. überschreiten z.B. die PAK-Konzentrationen den Zuordnungswert für die LAGA-M20 Klasse Z 2. Daraus ergeben sich für die weitere Entwicklung und Nutzung dieser Fläche eingeschränkte Spielräume. Beispielhaft sind die als „hot-spot" zu definierenden PAK-Belastungen in der östlichen Teilfläche (S 3 und RKS 4) bzw. im Bereich der ehem. Absetzbecken (S 60-9= zu nennen.

Generell ist bei Aushubarbeiten im Rahmen von baulichen Veränderungen mit einem erhöhten Aufwand insbesondere Entsorgungskosten zu rechnen.

Bei einer geplanten höherwertigen Nutzung (Wohngebiet) sind nach unserer Sicht umfangreiche Auskofferungen der Auffüllungszone nicht zu vermeiden. Dies bezieht sich insbesondere auf den Bereich des ehemaligen Absetzbeckens, wo großmächtige, gering verdichtete, heterogene Auffüllungen vorliegen.

Im Bereich des Ravensberger Weg liegen keine detaillierten Untersuchungsergebnisse vor, somit auch keine Hinweise auf belastete Untergrundverhältnisse. Lediglich die Bohrung RKS 2 aus 2008 (9) liegt in diesem Bereich, diese weist keine signifikante Schadstoffbelastung auf.

Die Grundwasserbefunde, insbesondere die Quecksilbergehalte und chlorierten Kohlenwasserstoffe, in den vorliegenden GWM gehen nicht auf Einträge innerhalb des B-Plangebietes zurück.

Bei einem projektierten Neunutzungskonzept ist die bestehende Grundwassersanierung über die Brunnen DN 20 und DN 15 zu berücksichtigen, deren Lage aber in einem begrenzten Bereich versetzt werden kann. Dies beinhaltet auch die Position der GWM DN 26 und DN

27. Die Maßnahmen finden auf Anordnung des Kreises statt und können derzeit nicht zeitlich befristet werden.

Die Eisenbahntrasse war nicht Bestand der bisherigen Untersuchungen, somit liegen keine Ergebnisse zu diesem Bereich vor. Aus vergleichbaren Untersuchungen im Werksbereich gibt es für den Trassenbereich keine Hinweise auf Belastungen im Untergrund. Daraus lässt sich allenfalls ein geringes Schadstoffrisiko ableiten, das jedoch in Gänze nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei einer Beibehaltung der bestehenden Nutzungsform als Gewerbe-und Industriestandort mit versiegelten und überbauten Flächen besteht nach unserer Meinung der geringste Handlungsbedarf..." Auf die Anlage wird verwiesen.

Im Zuge der jeweiligen Baumaßnahmen bzw. beim Aushub der jeweiligen Baugruben wurden die angefallenen Verunreinigungen (z.B. Mauerwerk, Schlacken, Nitrocellulose) fachgerecht entsorgt.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeit bestehen, bis auf ein kleines naturfernes Wasserbecken, keine Stillgewässer am Standort. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 10 – 12m (Hydrogeologische Karte von NRW, Blatt 5108 Porz. Bei den im Rahmen der Bodenuntersuchungen durchgeführten Sondierungen sind keine wassergesättigten Bodenhorizonte angetroffen worden. Der bestehende Befestigungsgrad liegt überschlägig bei ca. 60% so dass die Grundwasserneubildungsrate entsprechend eingeschränkt ist. Das Gebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Zündorf.

Auf dem Standort besteht die Grundwassermessstelle DN 20. Der Brunnen ist ein Grundwassersanierungsbrunnen, der seit 1996 betrieben wird, um einen FCKW-Schaden[3], dessen Quelle im Grundwasseranstrom liegt, zu beseitigen.

Am 23.05.05 erfolgte neben den Bodenuntersuchungen (s.u.) eine Stichtagbeprobung der Grundwassermessstellen DN 20 (innerhalb des Plangebietes), DN 26 und 27 auf die Parameter BTXE, KW-Index, Phenol-Index, PAK (EPA und TVO) sowie Schwermetalle und Arsen.

In der Analyse für PAK's lag nur der Parameter Naphthalin an zwei Messstellen im Bereich der Bestimmungsgrenze, aber deutlich unter dem Geringfügigkeitsschwellenwert für Naphthalin. Für die Parameter der Schwermetalle (incl. Arsen) wurden die Geringfügigkeitsschwellenwerte nicht erreicht. Die Quelle der Belastungen für die auffälligen Parameter wird nördlich, außerhalb des Standortes, angenommen, da an der grundwasseroberstromig gelegenen Messstelle 01 noch höhere Werte bekannt sind.

Im direkten Grundwasserabstrom und Grundwasseranstrom konnten keine Ergebnisse nach-

[3] LCKW = leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, LHKW = Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, BTEX =, leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole), PAK = Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe

gewiesen werden, die auf einen zusätzlichen Eintrag von Schadstoffen im Untersuchungsbereich schließen ließen. Punktuelle Belastungen im Gebiet können nicht vollständig ausgeschlossen werden, jedoch handelt es sich nach den vorliegenden Ergebnissen nicht um lösliche Schadstoffanteile.

Da die durchgeführten Untersuchungen als lückenhaft beurteilt wurden, erfolgten 2007 Untersuchungen der An-und Abstromgrundwassermessstellen und Analysen des Grundwassers (Übersicht-und Einzelstoffanalysen). Die Untersuchungen ergaben eindeutig, dass das Grundwasser bereits im Anstrom durch die DN-typischen Schadstoffe beeinträchtigt wird, wobei die Verunreinigung als insgesamt relativ gering beurteilt wurde**.**

Auf die Ergebnisse des zusammenfassenden Gutachtens der Altlastensituation der Tauw GmbH, Moers (2008) wird verwiesen.

6.2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Seit Januar 2005 gelten europaweit Grenzwerte für Feinstaub in der Luft, die nur an wenigen Tagen im Jahr überschritten werden dürfen. Mobile Quellen, wie der Straßenverkehr sind vor allem in Ballungsgebieten die dominierende Schwebstaub-(PM) Quelle. Zu den Rußpartikeln aus dem Auspuff sind beim Straßenverkehr zusätzlich der Abrieb der Reifen, Bremsen und Kupplungsbeläge sowie der wieder aufgewirbelte Straßenstaub als sogenannte diffuse Emissionen zu berücksichtigen.

Der Standort ist klimatisch dem humid-maritimen Klima mit warmen Sommern und milden Wintern zuzuordnen. Kleinklimatisch ist der Standort dem Siedlungsklima zuzuordnen, das sich vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen durch reduzierte Luftfeuchtigkeit und erhöhte Temperaturmaxima auszeichnet. Luft-und klimahygienische Funktionen nimmt der Gehölzbestand wahr.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um einen alten Gewerbestandort. Ortsbildprägend sind entsprechende Gebäude, Verkehrs-und Erschließungsanlagen und Vegetationsstrukturen. Ein besonderes siedlungshistorisches Element besteht noch in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Fa. Dynamit Nobel AG. Die vorhandenen Altbaumstrukturen gliedern und prägen das Bild des Planungsgebietes.

6.2.1.8 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude zu nennen. Die Gebäude westlich der Kaiserstraße wurden bis Ende 2008 aufgegeben und zum Teil beseitigt. Das Plangebiet weist heute folgenden Gebäudebestand auf:

- ehem. Hauptverwaltung der Dynamit Nobel AG (Kaiserstraße 1)
- ~~angebautes Rechenzentrum~~ (inzwischen abgerissen),
- ~~ehem. Kasino der DN/HT~~ – (inzwischen abgerissen),
- Bürogebäude 54 und 59 – ist abgerissen bzw. wird um 01.03.2014 geräumt und abgerissen.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der am 05.10.2010 durch den Rat der Stadt Troisdorf beschlossene Denkmalpflegeplan stellt die ehem. Hauptverwaltung der DN AG (Kaiserstraße 1) sowie das ehem. Kasino (Mülheimer Straße 4) der DN als erhaltenswerte Bebau-

ung dar. Hinzuweisen ist auf den siedlungshistorischen Charakter des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Dynamit-Nobel AG.

Das an der westlichen Grenze des Plangebietes, jedoch außerhalb Gebäude befindliche Gebäude 75, für das eine Prüfung auf seine Denkmaleigenschaft empfohlen wird, wurde inzwischen abgerissen.

Als sonstige Sachgüter ist eine Vielzahl von Leitungen vorhanden, die der Vorsorgung der einstmals zusammenhängenden Betriebsflächen dienen. Darüber hinaus waren ausgebaute Parkplätze vorhanden.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken und die Kaiserstraße sind zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes fertiggestellt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes stand eine Skulpturengruppe des Künstlers Giovanni Vetere, welche die zwölf Ortsteile von Troisdorf und die geographische Stadtmitte symbolisiert. Die Skulpturengruppe wurde vor Beginn der Baumaßnahme Stadthalle entfernt und eingelagert.

6.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Nutzung als Gewerbestandort ist der Mensch als Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter anzusehen. Daher sind im Plangebiet und den angrenzenden Flächen die natürlichen Wechselbeziehungen vorbelastet, z.B. durch Veränderung der Bodengestalt, Versiegelung und bauliche Anlagen.

Die Versiegelungen bewirken eine lokale Verringerung der Regenwasserspende an das Grundwasser. Sie bewirken an Strahlungstagen eine höhere Wärmebelastung für Menschen und Tiere. Gleichzeitig ist an Frosttagen im Bereich versiegelter Flächen von extremeren Kältetemperaturen auszugehen. Sie weisen zudem nur eine geringe Staubfilterfunktion auf. Die Aufenthaltsqualität für den Menschen ist dadurch eingeschränkt. Gleichzeitig wirkt die Versiegelung im Bereich der Altablagerungen z. Zt. als Schutz des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen.

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

Das Bebauungsplangebiet ist bereits seit langem bebaut. Auch ohne einen Bebauungsplan wären Neubauten, Abrisse oder Umnutzungen gem. § 34 BauGB zulässig. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass die Planungsunsicherheit potenzielle Bauherren davon abhält, an diesem Standort zu investieren oder dass neue Nutzungen nur lückenhaft oder gar nicht umgesetzt werden. Mit Durchführung der Planung können die zukünftigen Nutzungen gelenkt werden und so Nutzungskonflikte angrenzender Flächen und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vorfeld vermieden werden.

6.2.2.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Verkehrslärm

Zur Einschätzung der Verkehrsverlagerungen und der zukünftigen Lärmsituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Anlage 1). Im Prognosezeitraum bis 2025 wird der Verkehr sowohl durch die allgemeine Verkehrsentwicklung als auch durch die geplanten Nutzungen zunehmen.

Auf dieser Grundlage wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Analyse der derzeitigen

und Prognose der zukünftigen Lärmsituation und Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung des Lärms erarbeitet. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten herangezogen, d.h. für Mischgebiet (MI) 60 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 45 dB (A) nachts für Gewerbelärm, sowie für Gewerbegebiet (GE) 65 dB(A) tags sowie 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 50 dB (A) nachts für Gewerbelärm.

Prognose Planung: Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass *„entlang der Kölner Straße sowie der entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Planstraße (teilweise verlegte Kaiserstraße) werden Beurteilungspegel ermittelt, welche insbesondere im Bereich der Sondernutzung Kindergarten (Nordosten) und den Mischgebieten (Südosten) zu Überschreitungen der Orientierungswerte führen. Im Bereich der Gewerbegebiete wird aufgrund des geringeren Schutzanspruchs das Niveau der Orientierungswerte (Tagzeitraum) nahezu eingehalten.*

Die geplante Riegelbebauung sorgt im Weiteren dafür, dass die abgewanden Fassaden und Freiflächen von Verkehrslärm abgeschirmt werden. Eine entsprechende Planung ist auch für den Bereich Kindergarten gegenüber der nördlich verlaufenden Planstraße zu empfehlen.“

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in den Gewerbegebieten und den Mischgebieten auf der Grundlage der DIN 4109 vor zu nehmen.

Prognose Nullvariante:

Das gesamte Plangebiet ist nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen, sodass ebenfalls die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zukünftig möglich ist und ebenfalls mit einem stärkeren Aufkommen von Verkehr zu rechnen ist.

Gewerbelärm, sonstige Emissionen aus Gewerbe

Prognose Planung: Die gewerblichen und industriellen zulässigen Nutzungen werden über die Festsetzungen von Abstandsklassen gem. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 im Bebauungsplan geregelt. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Orientierungs-bzw. Grenzwerte im Bezug auf Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung und der im geplanten Mischgebiet möglichen Wohnnutzung wird nicht erwartet.

Prognose Nullvariante: Auf den nach § 34 BauGB als Innenbereich definierten Flächen ist ebenfalls die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zukünftig möglich. Die zulässigen Nutzungen werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen per Abstandsklassen geregelt.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung und der im geplanten Mischgebiet möglichen Wohnnutzung in Hinblick auf Verkehrs-und Gewerbelärmimmissionen ist aufgrund der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Freizeitlärm

Der Bebauungsplan setzt entlang der Mülheimer Straße Gemeinbedarfsflächen für eine Stadthalle und einen Festplatz fest. Die Halle ist inzwischen im Bau und soll im Frühjahr 2014 in Betrieb gehen, für den Festplatz wurde ein Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Grundlage eine Entwurfs- und Ausführungsplanung in Vorbereitung ist. Der Platz soll in 2016 in Betrieb gehen und für größere Open-Air Veranstaltungen, Kimesse, Public-Viewing o.a. genutzt werden.

Prognose Planung: Schon die Begründung des seit dem 31.05.2011 rechtskräftigen Bebauungsplans führte unter Punkt 5.2.3 aus, dass *im Rahmen von Großveranstaltungen, die im öffentlichen Interesse liegen, für Wohnräume Innenraumpegel in bis zu 10 Nächten von maximal 55 dB(A) einzuhalten, in 6 weiteren Nächten bis zu 50 dB(A) einzuhalten sind. Bei der Auswahl der Beschallungsanlagen soll durch die Richtcharakteristik und die Aufstellung und Verteilung der eingesetzten Lautsprecher auf dem Veranstaltungsgelände sichergestellt werden, dass möglichst wenig Direktschall auf die Wohnungsfassaden fällt. Die Stadt Troisdorf wird im Rahmen der ordnungsrechtlichen Genehmigung solcher Veranstaltungen entsprechende Auflagen und Regelungen treffen, soweit es erforderlich ist.“*

Inzwischen wurden weitere Untersuchungen u.a. zur Vorbereitung des Wettbewerbs für die Gestaltung des Festplatzes und zur Festlegung der Größenordnung von Veranstaltungen durchgeführt. Es wurden verschiedene Nutzungsfälle betrachtet, wobei sich das Format „Moderation und Musik“ – d.h. z.B. eine Lifekonzert mit entsprechenden Ansagen als der lauteste herausstellt.

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Festplatz Kölner Straße (Bebauungsplan T 164)“ vom 16.05.2013 einschl. der Anlagen „Geräuscheinwirkung von Stadthalle, Festplatz und Gewerbe auf DN-Hochhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T164 (13.05.2013)“ sowie die „Schalltechnische Stellungnahme zu Konzertveranstaltungen auf dem Festplatz unter Nutzung der Außenbühne der Stadthalle“ waren Grundlage der Beurteilung der Immissionssituation und weisen für 8 Immissionsorte (IO) die zu erwartenden den vorgegebenen Berechnungsverfahren nach. Vier Immissionsorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches des T 164 in vorhandener Bebauung und sind in Bezug auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet – WA bzw. als Mischgebiet – MI einzustufen, vier weitere Werte liegen im Bereich des Bebauungsplanes T 164 im Bereich von bestehenden bzw. im Bau befindlichen Gebäuden und sind gem. der festgesetzten bzw. beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet – MI zu beurteilen.

Das Schallgutachten wurde fortgeschrieben und ist in der Fassung vom 08.01.2014 Anlage der Begründung zur 2. Offenlage. Die Ergebnisse sind in Form von Tabellen, Rasterkarten und Fassadenübersichten dokumentiert.

Für das lauteste Veranstaltungsformat „Moderation mit Musik“ ergeben sich danach nachts an allen Immissionsorten Überschreitungen der Grenzwerte - auch über die Ausnahmen der Freizeitlärm - Richtliche /(sog. seltene Ereignisse) hinaus. Am stärksten belastet ist der IO 1 Paul-Müller-Straße / Ecke Sieglarer Straße. Auch das im Bau befindliche Gebäude Kölner Straße 161 sowie das ehem. DN Hochhaus sind betroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass ein solches Format auch als seltenes Ereignis nur unter Minderung der Ausgangspegel um 6 dB(A) möglich ist, um an dem nächstgelegenen Immissionsort die Grenzwerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung und der jeweiligen ordnungsrechtlichen Einzelgenehmigungen für die Veranstaltungen durch entsprechende Auflagen sicherzustellen und führt auch an den anderen Immissionsorten zu einer entsprechenden Minderung. Im Bereich ehem. DN – Hochhaus und dem im Bau befindlichen Gebäude Kölner Straße 176 ergeben sich zusammenfassend folgende Werte für die verschiedenen Fassaden:

	Fassadeseite	Prognosewerte dB(A)	Grenzwert nachts 45 dB(A) + 10 d(B)A (seltenes Ereignis)
ehem. DN-Gebäude	zur Stadthalle	51 – 53	> 45 / < 55
	zur Kölner Straße	51 – 52	> 45 / < 55
	zum Ravensberger Weg	50 – 51	> 45 / < 55
	zur Kronenstraße	50 – 51	> 45 / < 55

Kölner Straße 161	zur Stadthalle / Vorplatz	50 – 52	> 45 / < 55
	zum Innenhof	bis 52	> 45 / < 55
	zur Kölner Straße	bis 50	> 45 / < 55

Das Schallgutachten zur Genehmigung und zum Betrieb der Stadthalle weist für das ehem. DN – Hochhaus Werte von 46 – bis 48,5 dB(A) aus, für das Gebäude Kölner Straße 161 Werte von 40 bis 50 dB(A) (als Rasterkarte).

Geprüft wurden auch die Frage, ob passiver Schallschutz möglich ist. Das OVG Münster hielt in einem vergleichbaren Fall (Überschreitung der Grenzwerte durch heranrückende Wohnbebauung an einen Gewerbebetrieb) eine „architektonische Selbsthilfe“ in Form passiver Schallschutzmaßnahmen für möglich. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 C 8.11 - OVG 2 A 1058/09 vom 29.11.2012) ausgeführt, dass „ … *auch der Gesichtspunkt der architektonischen Selbsthilfe keine Rechtfertigung für die vom Oberverwaltungsgericht für zulässig angesehene Konfliktlösung mit Mitteln des passiven Lärmschutzes bietet. … Passiver Lärmschutz als Mittel der architektonischen Selbsthilfe kann daher nur außerhalb des Anwendungsbereichs der TA Lärm und bei - hier nicht einschlägiger - Anwendung solcher Regelwerke in Betracht kommen, die diese Möglichkeit zulassen (vgl. Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 - BVerwG 128, 238 Rn. 16 f.).*

Dem Bauherrn können gem. BVerwG im Anwendungsbereich der TA Lärm nur mit diesem Regelwerk vereinbare Gestaltungsmittel oder bauliche Vorkehrungen abverlangt werden: „…*Das schließt immissionsreduzierende Maßnahmen wie Veränderungen der Stellung des Gebäudes, des äußeren Zuschnitts des Hauses oder der Anordnung der Wohnräume und der notwendigen Fenster, ohne Weiteres mit ein. Dasselbe gilt, soweit dies bauordnungsrechtlich zulässig ist, für den Einbau nicht zu öffnender Fenster (vgl. Beschluss vom 7. Juni 2012 - BVerwG 4 BN 6.12), die keine relevanten Messpunkte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm i.V.m. Nr. A.1.3 ihres Anhangs darstellen.“*

Die Untersuchungen zeigen in allen Fällen im Nahbereich Überschreitungen der vorgegebenen Grenzwerte, die lediglich als sog. seltene Ereignisse der Freizeitlärmrichtlinie NRW hingenommen werden können. Um einen Betrieb von Halle und Festplatz dauerhaft sicherzustellen, soll die Wohnnutzung im Mischgebiet MI 1 (ehem. DN – Hochhaus) auf der der Stadthalle und dem Festplatz zugewandten Seite ausgeschlossen und damit lediglich auf die abgewandte, lärmtechnisch unproblematische Seite ausgerichtet werden. Im Mischgebiet MI 3 soll die Wohnnutzung im unmittelbaren Platzbereich ebenfalls ausgeschlossen werden. Mögliche Beeinträchtigungen sind damit im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschlossen.

Prognose Nullvariante: Der Verzicht auf die im Rahmen der 2. Änderung vorgesehene Mischgebietsausweisung MI 1 führt zu keiner anderen Beurteilung. Die Maßnahmen sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung erforderlich, die Betroffenheit wird nicht größer.

6.2.2.2 Schutzgut Tier-und Pflanzenwelt

Prognose Planung Im Fall der Plandurchführung gehen Vegetationsbestände im Bereich des zukünftigen Standortes der Stadthalle verloren bisher unversiegelte Flächen werden bebaut. Da der Eingriff auch ohne Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig ist, werden keine landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die erfassten Vogelarten erfahren im Erhaltungszustand der lokalen Populationen keine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der potenziellen Eingriffe unter der Voraussetzung, dass notwendige Fäll-und Rodungsarbeiten nicht in Zeitraum zwischen März und September erfolgen.

Mit dem Verlust von Vegetationsbeständen, Altbäumen und dem Abriss eines Gebäudes ist von einer Verschlechterung von Habitatqualitäten für Fledermäuse auszugehen. Zur Vermeidung der Betroffenheit von Individuen sollen die Fledermausrelevanten Vegetationsbestände nur in

den Wintermonaten entfernt werden. Durch entsprechende Neupflanzung von Bäumen nach Maßgabe des Artenschutzberichtes von Probion (Undine Hauptmann, Februar 2010) werden erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation vermieden. Die Baumpflanzungen erfolgen auf städtischen Liegenschaften, auch im Plangebiet (Randbegründung des Festplatzes).

Prognose Nullvariante Da die Bebauung des Gebietes auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, unterscheidet sich die Nullvariante unerheblich vom Planfall. Mit der Nullvariante werden jedoch keine Neupflanzungen von Straßenbäumen festgesetzt.

6.2.2.3 Schutzgut Boden

Prognose Planung Entsprechend der Empfehlungen der vorliegenden Gutachten und der zusammenfassenden Analyse sind die angestrebte gewerbliche Nutzung sowie die Stadthalle und der Festplatz altlastentechnisch zu behandeln. Ein Teil der Altlasten im westlichen Teilbereich wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen und des Baus des Rückhaltebeckens aufgenommen und entsprechend der angetroffenen Deponieklasse entsorgt.

Die Mischgebiete betreffen im Randbereich in geringem Umfang Flächen mit Bodenverunreinigungen. Auch hier erfolgt durch Überbauung bzw. Aushub für Keller und Tiefgarage zu großen Teilen eine Aufnahme und Entsorgung der Altlasten entsprechend der angetroffenen Deponieklasse.

Für den Bereich des Kindergartens liegen keine besonderen Hinweise auf eine Belastung vor.

Zusammenfassen ist festzustellen, dass für den

- Wirkungspfad Boden-Mensch unter Beachtung der gutachterlichen Hinweise keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten sind,

- Wirkungspfad Boden-Luft keine besonderen Belastungen im Plangebiet bestehen,

- Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter Beachtung der gutachterlichen Hinweise, d.h. Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser, Einbau von Recyclingmaterial nur unter versiegelten Flächen gem. Vorgaben WasserschutzzonenVO (siehe Hinweise in textlichen Festsetzungen und Begründung) ebenfalls keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu erwarten sind.

Prognose Nullvariante: Da die Bebauung des Gebietes auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, unterscheidet sich die Nullvariante nicht vom Planfall.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser

Prognose Planung:

Bei der gewerblichen Entwicklung des Gebietes werden die Ziele des Grundwasserschutzes und die Vorgaben der Wasserschutzzonenverordnung berücksichtigt. Das Abwasser wird über das vorhandene Kanalnetz entsorgt. Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen. Um den aktuellen Anforderungen an die Regenwasserrückhaltung nachzukommen, ist u.a. im Plangebiet westlich des Standorts der Stadthalle ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen (s.u.). Zum Zeitpunkt der 2. Änderung ist das Regenwasserrückhaltebecken fertiggestellt.

Prognose Nullvariante Da die Bebauung des Gebietes auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, unterscheidet sich die Nullvariante nicht vom Planfall.

6.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Prognose Planung Im Fall der Plandurchführung entstehen Neubauten nach heutigen Dämmstandards. Betriebsanlagen werden nach dem heutigen Stand der Technik ausgeführt.

Soweit möglich sollen vorhandene Bäume erhalten bleiben und im Bereich des Festplatzes westlich der Stadthalle neu gepflanzt werden. In den Planstrassen 1 und 2 werden insgesamt 26 Bäume als neu zu pflanzend festgesetzt. Neben der Neugestaltung des Ortsbildes nehmen diese Gehölze Luft-und klimahygienische Funktionen wahr.

Nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Prognose Nullvariante:

Da die Bebauung des Gebietes auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, unterscheidet sich die Nullvariante nur unerheblich vom Planfall. Mit der Nullvariante werden jedoch keine Neupflanzungen von Straßenbäumen festgesetzt

56.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Prognose Planung Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird das Gebiet neu gestaltet. Die Größe und äußere Gestalt der Gebäude und Freiflächen werden von vornherein festgesetzt. Gleichfalls werden insgesamt 26 Straßenbäume festgesetzt.

Prognose Nullvariante Ohne einen Bebauungsplan ist die Art der Neugestaltung des Gebietes und des Ortsbildes einem potenziellen Bauherrn schwerer zu vermitteln und durchzusetzen. Es könnten keine Baumpflanzungen festgesetzt werden.

56.2.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Prognose Planung Das ehem. Hauptverwaltung der DN AG, das für viele Troisdorfer ein herausragendes Symbol der stadtgeschichtlich wichtigen Zeit des industriellen Wachstums nach dem zweiten Weltkrieg ist, soll erhalten bleiben und wird in die Planung integriert. Die Aufwertung des gesamten Bereichs unterstützt dieses Ziel, das Gebäude einer nachhaltigen neuen Nutzung zuzuführen. Der Eigentümer, die TroPark GmbH hat hierzu schon verschiedene Entwicklungsszenarien untersuchen lassen.

Das ehem. Kasino wird aufgegeben. Maßgeblich hierfür sind der schlechte bauliche Zustand von Gebäude, Küchentechnik etc. sowie die städtebaulichen Ziele, insbesondere bezüglich der Lage und Funktion von geplanter Stadthalle und Festplatz und der entwässerungstechnischen Vorgaben. Alternative Nutzungsvorstellungen zum Gebäude, die im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens angeregt wurden, wie Nutzungsvorstellungen "Park-Restaurant, Ausstellung, Art-Galerie, Kultur, Kontaktpflege" sind aus Sicht der Stadt neben der geplanten Stadthalle, die voraussichtlich ebenfalls solche Nutzungen vorsieht, nicht realisierbar. Es wird keine wirtschaftliche Tragfähigkeit hierfür gesehen.

Die vorhandenen Bürogebäude können weiter genutzt werden, sie sind in die Planung jedoch nur zum Teil integriert. Im Bereich des Gebäudes 59 soll ein Parkhaus für die geplante Stadthalle und die Nutzer des Baugebietes entstehen.

Die vorhandene Stelengruppe kann ohne großen Aufwand versetzt und in das Nutzungskonzept (Fußgänger-bzw. Platzbereich) integriert werden.

6.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Voraussichtlich wird die Versiegelung wird im Plangebiet zunehmen und damit auch die Verminderung der Niederschlagswasserspende an das Grundwasser. Es ist davon auszugehen, dass durch die Wiedernutzung des Gewerbestandortes Nutzungsansprüche an das Schutzgut Boden an anderer Stelle vermindert werden. Dies gilt gleichermaßen für die zukünftige Nutzung ohne einen Bebauungsplan.

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

Da eine vollständige Bebauung in dem Gewerbegebiet schon heute zulässig wäre, ist ein landschaftspflegerischer Ausgleich nicht erforderlich.

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch eine Gliederung des Plangebiets auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 und Berücksichtigung ausreichender Abstände werden Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche in den benachbarten Wohngebieten vermieden. Wohnnutzung wird im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für Aufenthaltsräume in den Gewerbegebieten sowie für die Mischgebiete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zum Schutz vor Freizeitlärm werden durch die Anordnung der Wohnungen, Abschirmeffekte und durch Vorgaben zur Minderung der Ausgangswerte und Begrenzung der lauten Veranstaltungen auf die sog. seltenen Ereignisse gem. Freizeitlärmverordnung unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm vermieden.

Augrund der großflächigen Altablagerungen, bzw. des Altstandortes, wird eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet ausgeschlossen.

Bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Böden erfolgen Hinweise im Bebauungsplan.

6.2.3.2 Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Unvermeidbar sind Baumfällungen im Bereich von zukünftigen Bauflächen und Verkehrstrassen. Der Ausgleich erfolgt nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

In dem Fällen, in denen Fledermaus-Teilhabitate betroffen sind, sind Ausgleichspflanzungen von Bäumen im Verhältnis 1:1 durchzuführen, bzw. Fledermausquartiere nach Maßgabe des Artenschutzberichtes zu diesem Bebauungsplan einzurichten.

6.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, die Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen zu steuern, gibt es zu der vorliegenden Planung keine grundsätzliche Standortalternative. Eine Wohnbebauung im Plangebiet kommt aufgrund der Gemengelagesituation und der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe nicht in Betracht.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bestandteile der jeweiligen

Baugenehmigungen und werden im Rahmen der Bauabnahmen durch das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf überwacht.

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

Die technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sind, sofern nicht im Umweltbericht erläutert, den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen. Seit den ersten Überlegungen zur Umnutzung des Gewerbegebietes wurden für verschiedene Teilflächen Boden, Altlasten und Grundwasseruntersuchungen veranlasst. Diese Ergebnisse wurden schließlich in dem zusammenfassenden Gutachten der Tauw GmbH (September 2008) zusammengeführt und bewertet.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

In Abhängigkeit von der Belegung des Plangebietes finden Begehungen durch die Fachämter der Stadt Troisdorf statt, in denen die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen überprüft wird. Die Begehungen sollen jeweils nach 1/3, nach 2/3 und nach der vollständigen Belegung des Plangebietes erfolgen, spätestens aber 5 Jahre nach der letzten Begehung.

Die Überwachung von Umweltauswirkungen erfolgt durch die jeweiligen Fachbehörden des Landes und des Kreises. In Abhängigkeit von der Belegung des Plangebietes erfragt die Stadt Troisdorf zukünftig die jeweiligen Daten und Ergebnisse der regelmäßigen Untersuchungen. So soll diese Abfrage jeweils nach 1/3, nach 2/3 und nach der vollständigen Belegung des Plangebietes erfolgen, spätestens aber 5 Jahre nach der letzten Abfrage.

6.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 164 wird der vorhandene Gewerbestandort neu geordnet und entwickelt. Zukünftig ist neben Gewerbefläche auch Mischgebiet ausgewiesen sowie zwei Flächen für Gemeinbedarf, hier Stadthalle und Kindergarten. Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und dargestellt.

Schädliche Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm oder sonstige Immissionen werden durch die Gliederung des Planungsgebietes gemäß der Abstandsliste im Bebauungsplan und für die angrenzenden Wohngebiete vermieden. Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen aus Verkehrslärm sind entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen in den Gebäuden vorzunehmen.

Da eine Bebauung auf Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB zulässig wäre, sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Der Ausgleich von zu fällenden Bäumen erfolgt zum einen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf und zum anderen nach der Maßgabe des Artenschutzberichtes von Probion, Diplom Biologin Undine Hauptmann, Februar 2010, sodass ungünstige Auswirkungen auf die örtliche Fledermauspopulation vermieden werden.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Areal, das seit Beginn des 20. Jahrhunderts industriell genutzt wird. Aus den Bodenuntersuchungen gehen Hinweise auf eine Auffüllungszone hervor, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Gleichfalls ist ein Altstandort, ein Teil des ehemaligen DN -Werksgeländes, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Unter Beibehaltung der Flächenversiegelung besteht zurzeit kein Handlungsbedarf, Die geplante Umnutzung wurde so angelegt, dass sensiblere Nutzungen, wie Mischgebiet und Kindergarten außerhalb des gekennzeichneten Altstandortes, bzw. Altablagerung festgesetzt sind. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Durch die zukünftig erhöhte Versiegelung wird die lokale Regenwasserspende an das Grundwasser verringert. Ein Regenwasserrückhaltebecken, das westlich der Stadthalle errichtet werden soll, wird die Regenwasserspende zeitlich verzögert an den Vorfluter abgeben.

Durch die Festsetzungen über Lage, Maß, und Art der baulichen Anlagen wird das Gebiet neu gestaltet. Festsetzungen von Straßenbäumen tragen zu einer Gliederung bei.

Der Erhalt des ehemaligen DN-Verwaltungsgebäudes wird durch die Aufnahme der vorhandenen Gebäudeabmessungen bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen dokumentiert.

Nach ordnungsgemäßer Durchführung der genannten Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

7 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich geplanten sowie der angrenzenden vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen werden die Bauflächen zum überwiegenden Teil als eingeschränkte Gewerbegebiete (**GE 1** bis **GE 4**) ausgewiesen. Folgende Nutzungen sollen im Bereich der Gewerbegebiete zulässig sein: Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht stören, Hotels und gastronomische Betriebe, Öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Im Baugebiet **GE 1** können darüber hinaus auch Gewerbebetriebe der Abstandsklasse 100 m zugelassen werden, Vorrang soll jedoch auch hier die Nutzung durch Büros und Dienstleistungsbetriebe sein. Die Stadt Troisdorf sieht den Planbereich (ca. 7 ha) aufgrund seiner Entwicklung und geplanten Funktion als Teil des Industrieparks Troisdorf (ca.129 ha) an, sodass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes insgesamt gewahrt bleibt.

In den Baugebieten **GE 1** und **GE 2** ist neben einer gewerblichen Nutzung auch ein zentrales Parkhaus in Nachbarschaft zur geplanten Stadthalle vorgesehen (s.u.).

Im Eckbereich Kölner Straße/Ravenberger Weg sowie am zentralen Platz gegenüber des Rathauses wird ein Mischgebiet ausgewiesen mit dem Ziel, dort insbesondere auch in den Obergeschossen Wohnen zuzulassen und die gemischte Baustruktur der Kölner Straße bis in den Rathausbereich fortzusetzen. Daneben wird eine Verknüpfung mit der innerstädtischen Nutzungsstruktur, öffentlichen Nutzungen sowie dem Büro- und Dienstleistungspark hergestellt.

Geplant sind folgende Nutzungen:

Nutzungen		**Fläche in qm**	**überbaubare Flächen**	**Geschoss-fläche**
GE -Gewerbegebiet	1	7.740	6.193	18.578
GE -Gewerbegebiet	2	6.856	5.485	16.454
GE -Gewerbegebiet	3	7.960	6.079	19.104
GE -Gewerbegebiet	4	4.826	1.980	6.870
GE gesamt		**27.383**	**19.737**	**61.006**
MI -Mischgebiet	1	3.244	1.448	10.136
MI -Mischgebiet	2	5.532	2.770	6.638

MI -Mischgebiet	3	3.190	1.595	3.828
MI gesamt		**11.966**	**5.813**	**20.612**
Baugebiete gesamt		**39.358**	**25.550**	**81.618**
Stadthalle		5.473		
Festplatz		5.397		
Kindertageseinrichtung		3.109		
Gemeinbedarf gesamt		**13.979**		
Bauflächen insgesamt		**53.337**		
Verkehrsfläche insgesamt		**28.861**		

7.1.1 Gewerbegebiet

Durch textliche Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet **GE 1** die Abstandsklassen I bis VI (Abstände > 200 m) ausgeschlossen, d.h. zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007[4], d.h. Betriebe, die einen Abstand von > 100 bis zu 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen. ~~In den mit NR gekennzeichneten Bereichen sollen ausschließlich die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke angeordnet werden, da es sich um prägnante Straßenräume des Plangebiets handelt, die entsprechend genutzt werden sollen.~~

Als Ausnahme können auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Für die Gewerbegebiete **GE 2** bis **GE 4** werden die Abstandsklassen I bis VII (Abstände > 100 m) der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 ausgeschlossen, d.h. zulässig sind nur Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Störgrad wie in einem Mischgebiet, die das Wohnen nicht wesentlich stören., d.h. Betriebe, die einen Abstand von > 100 bis zu 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen zu vermeiden (siehe Punkt 5). Aus diesem Grund werden auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, um nicht für die vorhandenen oder geplanten Betriebe neue Konflikte auszulösen.

In allen Gewerbegebieten (**GE 1** bis **GE 4**) sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie dem geplanten Charakter des Baugebiets als hochwertigen Büro-und Dienstleistungspark entgegenstehen.

[4] Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV vom 06.06.2007

Aus dem gleichen Grund werden auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Grundlage hierfür ist das am 15.04.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf in der Fassung einer aktualisierten Fortschreibung beschlossene Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf[5]. Das Konzept sieht vor, u.a. die zentralen Lagen der Innenstadt (zentrale Versorgungsbereiche) dadurch zu stärken, dass eine Konkurrenzsituation mit Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) vermieden wird. Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll stattdessen im Rahmen einer angemessenen, heute in Troisdorf im Landesvergleich bereits überdurchschnittlichen Versorgung eingeschränkt und auf bestimmte Standorte gelenkt werden. Dazu sind einige Einzelstandorte in weniger zentralen Gewerbegebieten, die auch den Bedarf an kerngebietstypischen Spielhallen abdecken, als Positivstandorte definiert worden. Darüber hinaus sind über den Nichtausschluss außerhalb der Zentren noch weitere verkehrsgünstige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen möglich, wo nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sind.

In allen Gewerbegebieten **GE 1** bis **GE 4** sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Aufgrund der großzügigen überbaubaren Flächen und der zentralen Lage sollen Einzelhandelsbetriebe, die die vorhandene Zentrenstruktur gefährden könnten ausgeschlossen werden. Die Flächen würden darüber hinaus der Ansiedlung von Dienstleistern fehlen, die an dieser Stelle aufgrund der o.a. Ziele der Planung den Vorrang haben sollen.

Der Ausschluss wird begründet mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2006[6], den Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt Troisdorf, Nebenzentren Spich und Sieglar und Nahversorgungszentren FWH und Oberlar) zu konzentrieren und Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon zu vermeiden. Das Einzelhandelskonzept wird zurzeit im Hinblick auf die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aktualisiert. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.09.2010 den Entwurf der Fortschreibung beschlossen und ein Beteiligungsverfahren eingeleitet.

7.1.2 Mischgebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet erfolgt im Eckbereich Kölner Straße Ravensberger Weg sowie entlang des Ravensberger Weges, um die vorhandene Nutzung entlang der (oberen) Kölner Straße mit her typische Mischnutzung (Erdgeschoss: Läden, Büros, Gaststätten o.ä. – Obergeschoss: überwiegend Wohnungen) in den Rathausbereich hinein zu verlängern.

Auch in den Baugebieten **MI 1** bis **MI 3** werden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Tankstellen (§ 6 Abs 2 Nr. 7), Vergnügungsstätten – auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss ergibt sich aus dem Ziel, einen hochwertigen Büro- und Dienstleistungspark zu entwickeln, sowie aus der Nähe zu den vorhandenen und geplanten öffentlichen Einrichtungen, u.a. der Kindertageseinrichtung Ravensberger Weg. Auf die Ausführungen unter 5.1.1 zur Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten wird verwiesen.

Allgemein zulässig sind nach § 6 BauNVO u. a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Dabei folgt aus der typisierenden Betrachtungsweise, dass in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet grundsätzlich auf jedem Baugrundstück die nach § 6 BauNVO zu-

[5] Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, Abschlussbericht. Juni 2010 ‚Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln[6]

[6] Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf, CIMA, Juni 2006

lässigen Nutzungen realisiert werden können. Maßgeblich sind die im Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts.

Im Mischgebiet MI 1 wird die Zulässigkeit für Wohnungen auf den dem Ravensberger Weg zugewandten Bereich begrenzt. Die Einschränkung ergibt sich aus der besonderen Lage des Baugebietes im Plan- und Stadtgebiet. Der Standort liegt exponiert an einem zentralen Platz, welcher von öffentlichen Nutzungen mit einem hohen Publikumsverkehr umgeben ist (Rathaus) bzw. umgeben sein wird (Stadthalle, Festplatz). Im Zusammenhang mit den weiteren Planungen dieses Bebauungsplanes übernimmt die Fläche zudem eine Verknüpfungsfunktion zum angrenzenden Büro- und Dienstleistungspark. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, für das Baugebiet einen Büro- und Dienstleistungsschwerpunkt vorzusehen.

Die Festsetzung berücksichtigt ferner die reale bauliche Situation. Das in dem Baugebiet vorhandene Gebäude soll in seiner das Ortsbild und die Raumkante prägenden Funktion erhalten werden. Der Baukörper wurde ursprünglich für eine Dienstleistungsnutzung errichtet. Hieraus ergeben sich bauliche Einschränkungen für eine Wohnnutzung. Die Beschränkung ist städtebaulich geboten, um einerseits die Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr der Platzfläche und dem Eingangsbereich zuzuordnen. Andererseits werden hierdurch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung (z.B. Lärm, Gerüche) vermieden. Die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 bilden räumlich und städtebaulich-konzeptionell eine Einheit. Wohnungen sind in diesen Gebieten weit überwiegend allgemein zulässig. Der Gebietscharakter des Mischgebiets bleibt somit trotz der Einschränkungen im MI 1 gewahrt.

7.2 Gemeinbedarfsflächen

7.2.1 Stadthalle

Der Standort für die neue Stadthalle wird - ausgehend von der Idee eines räumlich durch Rathaus, neue Stadthalle, DN-Hochhaus und geplanter Eckbebauung Kölner Straße/Ravensberger Weg gefassten Straßen-und Platzraumes - gegenüber dem Rathaus ausgewiesen (Fläche für Gemeinbedarf).

Geplant ist eine multifunktional nutzbare Halle für Theater und Kulturveranstaltungen Konzerte, Brauchtums- insbesondere Karnevalsveranstaltungen, Feste sowie Messen, Ausstellungen, Versammlungen etc. mit bis zu 1.200 Personen bestuhlt bzw. an Tischen und bis zu 3.000 Personen unbestuhlt. Die Halle ist gem. den Vorplanungen aus 2008 (s.o.) so konzeptioniert, dass von der Bühnenseite aus auch der Festplatz bespielt werden kann.

Die Halle ist inzwischen im Bau und wird voraussichtlich im Frühjahr 2014 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Der im Baufeld verlaufende sog. „DN – Kanal“ wurde in Abstimmung mit dem Betreiber in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.

7.2.2 Festplatz

Der Bereich zwischen Stadthalle und Planstraße 1 (verlegte Kaiserstraße) wird als Festplatz ausgewiesen und soll als multifunktionaler Freiraum sowohl der Erholung als auch der Durchführung von Openair-Veranstaltungen, Konzerten, Public-Viewing, Konzerten, Festen dienen; ebenso ist die Andienung des Hinterbühnenbereichs der Halle von dort vorgesehen. Darüber hinaus ist ein für die Entwässerung der Industrieparks notwendige unterirdische Regenrückhaltebecken vorgesehen, dass entsprechend der vorgesehenen Nutzung begeh- und befahrbar ausgeführt wird.

Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 5.200 qm, davon sind nach derzeitigem Stand ca. 2.500 bis 3.000 qm (entspr. der Größe des heutigen Wilhelm-Hamacher-Platzes) für eine intensive Nutzung vorgesehen, die übrigen Bereiche sollen über-

wiegend parkartig angelegt werden.

7.2.3 Immissionsschutz

Die möglichen Auswirkungen der Stadthalle und insbesondere des Festplatzes – z.B. bei größeren Openair-Veranstaltungen – wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Der Gutachter stellt hierzu fest, dass „d*urch die Besucher der Stadthalle bei deren Aufenthalt im Vorplatzbereich des südöstlichen Zugangs (z.B. in Pausen, Veranstaltungsbeginn/-ende) keine Konflikte an der Bebauung mit Wohnnutzung im Umfeld erwartet werden. … Es ist davon auszugehen, dass bei Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallungsanlage (Konzerte, allgemeine Bühnendarbietungen etc.) die Richtwerte insbesondere im Nachtzeitraum an der Wohnbebauung im Süden schnell erreicht werden. Im Falle solcher Veranstaltungen ist zu prüfen, ob der Sonderfall „Seltenes Ereignis“ im Sinne der TA Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie vorliegt, bei dem besondere Richtwerte gelten.“*

Inzwischen wurden weitere Untersuchungen zur Vorbereitung des Wettbewerbs für die Gestaltung des Festplatzes und zur Festlegung der Größenordnung von Veranstaltungen durchgeführt. Es wurden verschiedene Nutzungsfälle betrachtet, wobei sich das Format „Moderation und Musik“ – d.h. z.B. eine Lifekonzert mit entsprechenden Ansagen als der lauteste herausstellt. Untersucht wurden Veranstaltungen mit 3.000 Besuchern mit entsprechenden Flächen. Immissionspunkte wurden u.a. im Bereich Paul-Müller-Straße 40 (Ecke Sieglarer Straße) und Kiefernstraße 2 (Allgemeines Wohngebiet – WA), und Mülheimer Straße Nr. 44 (Mischgebiet – MI) gem. der Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie berechnet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass

- die vorgegebenen Richtwerte insbesondere im Ruhezeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr sowie im Nachtzeitraum ab 22:00 Uhr überschritten werden,

- daher das o.a. Format nur als seltenes Ereignis bis zu zehn Mal innerhalb eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen an bis zu zwei aufeinander folgenden Wochenenden durchgeführt werden kann

- die Maximalpegel durch Auflagen bei der Genehmigung solcher Veranstaltungen durch geeignete technische Maßnahmen so abzumindern sind, dass die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden.

Gem. den Ziff. 3.1 und 3.2 des Runderlasses Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 16.09.2009 (Freizeitlärm-Runderlass) sind in nicht mehr als zehn Nächten im Jahr und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden Außenpegel an den Immissionsorten von bis zu 55 dB(A) in Mischgebieten bzw. bis zu 50 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten hinnehmbar. Bei einem öffentlichen oder überwiegenden privaten Interesse an der Durchführung einer Veranstaltung ist nach Ziff. 3.4 des genannten Erlasses eine weitere Überschreitung der Grenzwerte unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Auswahl der Beschallungsanlagen soll durch die Richtcharakteristik und die Aufstellung und Verteilung der eingesetzten Lautsprecher auf dem Veranstaltungsgelände sichergestellt werden, dass möglichst wenig Direktschall auf die Wohnungsfassaden fällt. Die Stadt Troisdorf wird im Rahmen der ordnungsrechtlichen Genehmigung solcher Veranstaltungen entsprechende Auflagen und Regelungen treffen, soweit es erforderlich ist.

7.2.4 Kindertageseinrichtung

Im Casino war eine Kindertageseinrichtung unterbracht, die aufgrund der Bauleitplanung wegen

dem geplanten Festplatz und dem aus entwässerungstechnischen Gründen dort notwendigen Regenrückhaltebecken von diesem Standort verlagert werden musste. Im Bebauungsplan T 164 ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung ausgewiesen, die Einrichtung wurde inzwischen realisiert. Neben der Innenstadt kann sie aufgrund ihres Angebotes ggf. auch vorhandenen Bedarf aus dem Plangebiet selbst abdecken, z.B. für berufstätige Eltern.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 mit drei bis vier Vollgeschossen ausgewiesen. Im Gewerbegebiet GE 4 wurden darüber hinaus die zum Mischgebiet MI 2 orientierten Bereiche mit drei Vollgeschossen ausgewiesen, um die Höhenentwicklung gegenüber der geplanten und vorhandenen Bebauung am Ravensberger Weg abzustaffeln und damit raumverträglich zu gestalten.

Unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Bestandes werden im Mischgebiet MI 1 sieben (Hauptgebäude) bzw. zwei Vollgeschosse (Eingangsgebäude) vorgesehen. Im Baugebiet MI 2 werden zwei bis drei Vollgeschosse ausgewiesen, Eckbereich Kölner Straße MI 3 wiederum drei bis 4 Vollgeschosse festgesetzt, um den Bereich städtebaulich zu akzentuieren. Im rückwärtigen Bereich sind eingeschossige Anbauten, z.B. für Läden oder einen größeren Gastronomiebetrieb möglich.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Bebauung wird ergänzend zu den o.a. Festsetzungen für alle Baugebiete und im Bereich der Gemeinbedarfsflächen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgelegten Höhen orientieren sich an der geplanten Nutzung. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18(1) BauNVO gelten Höhen „über Normalhöhennull“ (ü. NHN). Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen in allen Baugebieten im Plangebiet auch bei Ausschöpfung der zahl der Vollgeschosse die Errichtung von Staffelgeschosse gem. den Regelungen der BauO NRW. Zur Klarstellung wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Grund-und Geschoßflächenzahlen orientieren sich überwiegend an den Höchstwerten der BauNVO. Die Geschossfläche kann gem. § 21a BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen und Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Im Mischgebiet MI 1 erfassen die Festsetzungen ein ortsbildprägendes Bestandsgebäude, das bei der Entwicklung des Plangebietes erhalten werden soll und städtebaulich bedeutsam ist. Da die geplante Nutzungsstruktur einem Mischgebiet entspricht, ist zur bestandsorientierten Festsetzung eine Überschreitung der Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO notwendig. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl bleibt gewahrt. Die Überschreitung wird kompensiert, da zum Bestandsbauwerk auch ein Nebengebäude zählt, dass eine deutlich geringere Geschossflächenzahl erfordert, planungsrechtlich jedoch dem Gewerbegebiet GE 3 zugeschlagen ist. Zudem sind die Versorgung des Gebäudes mit Stellplätzen sowie die verkehrliche Erschließung sichergestellt, da für das Gebäude eine Tiefgarage neu errichtet werden soll und im Plangebiet ein größeres Parkhaus entsteht. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf Auswirkungen auf die Umwelt ist durch die Festsetzung keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten.

7.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden in den Baugebieten, aber auch im Bereich der Gemeinbedarfsflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 bestehen Bauvorhaben, die mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept vereinbar sind. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen diese Vorhaben daher. Baulinien wurden dort ausgewiesen, wo durchgehende Baufluchten eine besondere

städtebauliche Bedeutung haben sollen, z.B. im Bereich des zentralen Platzes gegenüber dem Rathaus und entlang der Kaiserstraße.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes kommt eine abweichende Bauweise zur Anwendung, die der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen entspricht.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht die Anordnung von Staffelgeschossen über dem obersten Vollgeschoss, die gem. den Vorschriften der Bauordnung NRW maximal 66% der darunter liegenden Geschossfläche einnehmen dürfen und von allen Seiten mindestens 1 m zurückspringen müssen. Die festgesetzten Baulinien fordern einen Anbau auf der Baulinie ohne Rücksprung. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass das Staffelgeschoss von den Festsetzungen der Baulinie ausgenommen wird.

7.5 Verkehrsflächen

7.5.1 Individualverkehr (IV)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen das übergeordnete Verkehrskonzept für den gesamten Bereich der B 8 vom Bahnhof bis nach Troisdorf – Spich. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofs- und Rathausbereiches und der Flächen entlang der Mülheimer Straße und des Industrieparks wurde u.a. eine Verlegung des Hauptverkehrs der B 8 auf Sieglarer Straße und die zur Sieglarer Straße verlängerte Poststraße beschlossen mit dem Ziel, die Kölner Straße vor dem Rathaus vom Durchgangsverkehr zu entlasten, um die Trennwirkung der Straße zu reduzieren und eine straßenübergreifende Nutzung des Plangebietes mit dem gegenüber liegenden Rathausbereich zu erleichtern. Mit der Verlegung des übergeordneten Verkehrs sollen auch der Stationsweg zwischen Poststraße und Kölner Straße und der Ravensberger Weg abgebunden und damit entlastet werden.

Die Stadt Troisdorf hat in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW eine Untersuchung der „Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten für den Streckenzug der B 8 zwischen Bonner Straße und der Unterführung Kuttgasse“ beauftragt, die als Anlage beigefügt ist. Die bestehenden und die sich aus den vorgesehenen Änderungen des Verkehrsnetzes ergebenden Verkehrsbelastungen hat das Büro IGS auf der Grundlage der aktuellen Planungen überprüft und prognostiziert (Anlage 2). Die Bemessung der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage dieser Untersuchung.

Die Verkehrsbelastung der Kaiserstraße ist heute mit ca. 2.700 KFZ/24h als mäßig anzusehen, allerdings weist der Ravensberger Weg eine Belastung von ca. 6.600 KFZ/24h auf. Die Mülheimer Straße und die Kölner Straße sind im Plangebiet mit ca. 12.500 bzw. 13.100 KFZ/24h belastet.

Die Prognose für das Jahr 2025 berücksichtigt die in der Innenstadt geplanten Projekte, soweit sie bisher bekannt sind, sowie die allgemeine Verkehrszunahme und weist für die Planstraße 1 und Kronenstraße ca. 6.800 bis 8.100 KFZ/24h aus, für den Ravensberger Weg nach Abbindung nur noch ca. 600 KFZ/24h. Für die Mülheimer Straße werden ca. 17.400 KFZ/24h prognostiziert, für die Kölner Straße ca. 5.400 KFZ/24h (Siehe Anlage 1)

Das Plangebiet selbst wird heute durch die Kaiserstraße und die Kronenstraße erschlossen, die bis heute Privatstraßen sind. Während die Kaiserstraße als Trennprofil mit Fahrbahn und Bürgersteigen ausgebaut ist, ist die Kronenstraße zwischen Kaiserstraße und Ravensberger Weg ebenfalls eine private Erschließungsstraße, die jedoch im Bezug auf die Nebenanlagen nicht vollständig ausgebaut. Die Vorfläche vor Tor 1 des Industrieparks ist als Betriebszufahrt ausgebildet, ebenso wie die Zufahrt zum Tor der Dynamit Nobel GmbH. Alle vorhandenen Anlagen sind erneuerungsbedürftig.

Nachdem im Vorentwurf zum Bebauungsplan T 164 zwei verschiedene Varianten zur Verkehrsführung untersucht und dargestellt wurden, soll der Verkehr gem. der im April 2010 beschlossenen Variante aus der heutigen Kaiserstraße herausgenommen und über die Planstraße 1 und die Kronenstraße um das Baugebiet herumgeführt werden. Die Straßen wurden so dimensioniert, dass sie die prognostizierte Belastung, aber auch die Anforderungen der angrenzenden Betriebe berücksichtigt:

- Dynamit Nobel GmbH: hier ist eine Standspur für LKW vor dem Tor eingeplant. Sollte diese Standspur durch Änderungen im Torbereich (ggf. Rückverlegung) nicht mehr erforderlich sein, kann sie als zusätzlicher allgemeiner Parkraum genutzt werden.

- T-Park GmbH: die T-Park aber auch die Feuerwehr benötigen an dieser Stelle eine Bedarfs zu-bzw. -ausfahrt. Eine zweite Zu/Ausfahrt an dieser Stelle ist auch für den gesamten Industriepark z.B. im Falle einer Havarie sinnvoll.

- Orica Germany GmbH: die Zufahrt erfolgt heute über die Zufahrt der Dynamit Nobel GmbH. Sollte dies zukünftig getrennt werden, ist eine Zufahrt von der Kronenstraße aus direkt möglich.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Knotenpunkte wurde im Rahmen der o.a. Verkehrsuntersuchung ebenfalls geprüft und ist auch für den Prognosefall 2025 gewährleistet.

Der Straßenzug soll darüber hinaus die Haupterschließungen für Kanal, Wasser, Strom etc. aufnehmen.

Ergänzend sind interne Erschließungsstraßen vorgesehen, die je nach Art der Vermarktung (kleinteilig oder großflächig) erforderlich werden und auch die Untererschließungen für die Baugebiete aufnahmen sollen. Die Straße An der Stadthalle (Planstraße 3) dient der Anfahrt des Parkhauses und der Erschließung der Stadthalle. Sie soll im Bereich zwischen Stadthalle und Parkhaus als Einbahnstraße und ausschließlich zur Andienung der Stadthalle genutzt werden. Die Ausfahrt des Parkhauses ist nach heutigem Stand zur Kaiserstraße hin vorgesehen. Die Zufahrt und Anlieferung zu dem geplanten Pflegeheim ist über die Günter-Nöfer-Straße von der Kronenstraße aus vorgesehen.

Die Straßenraumgestaltung soll das Ziel der Schaffung eines hochwertigen Büro-und Dienstleistungsparks unterstützen, daher wurden nach den Vorschlägen des städtebaulichen Konzeptes Böhm in Teilbereichen Straßenbäume vorgesehen. Die Kaiserstraße zwischen Stadthalle und Kronenstraße soll als großzügiger Straßenraum gestaltet werden und geht in den Platz vor Stadthalle und Rathaus über.

7.5.2 ÖPNV

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 500 m zum Bahnhof Troisdorf mit einem großen Angebot an Nah-und Regionalverkehrsanbindungen, die am Rathaus gelegenen Bushaltestellen werden durch mehrere zentrale Buslinien der RSVG angefahren, sodass der gesamte Bereich hervorragend durch den ÖPNV angebunden ist.

Die Bushaltestellen und Standspuren sind im Rahmen der Straßenraumgestaltung der Kölner Straße zwischen Sieglarer Straße und Ravensberger Weg ggf. anzupassen. Voraussetzung ist die Verlängerung der Poststraße zur Sieglarer Straße und die Umlenkung des Hauptverkehrs aus diesem Straßenzug (s.o.).

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt ab 2011 eine Beschleunigung des ÖPNV im Bereich zwischen Ursulaplatz und dem Plangebiet und hat hierzu entsprechende Förderanträge gestellt. Hier-

durch wird sich die Erreichbarkeit des Plangebietes für den ÖPNV weiter verbessern und auch der Iindividualverkehr zügiger geführt werden können.

7.5.3 Ruhender Verkehr

Für die geplanten Nutzungen wurde ein Stellplatzkonzept erarbeitet, das die vorhandenen und geplanten Nutzungen berücksichtigt. Bauordnungsrechtlich notwendig sind unter Berücksichtigung eines zulässigen Abschlages aufgrund der guten Lage zu ÖPNV-Einrichtungen (Bahnhof Troisdorf, Haltestellen mehrerer Buslinien am Rathaus) ca. 850 Stellplätzen aus, die wie folgt untergebracht werden sollen:

Geplante Nutzungen	**Unterbringung**	**Anzahl**
Stadthalle, Besucher Büros und Rathaus	Parkhaus	~~450 -500~~ 495
Gewerbegebiete GE 1 -5	Tiefgarage oder ebenerdiges Parken im Hof	275 -300
Mischgebiet	Tiefgarage	75 -80
Gesamt		**800 -880**

Die Stadt geht dabei -unbeachtlich der bauordnungsrechtlich zwingend nachzuweisenden Stellplätze -davon aus, dass das geplante Parkhaus tagsüber überwiegend den Besuchern und Beschäftigten zur Verfügung steht, bei Veranstaltungen abends und am Wochenende überwiegend den Besuchern der Stadthalle.

Hinzu kommen ca. 135 vorhandene Stellplätze an der Sieglarer Straße sowie ca. 490 Stellplätze im Parkhaus am Bahnhof, die ebenfalls mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m zum Rathaus den Parkraumbedarf im Gesamtbereich mit abdecken.

Zusätzlich sind ca. 20 bis 25 öffentliche Stellplätze als Längsparker oder in Schrägaufstellung entlang der Kronenstraße und dem Ravensberger Weg vorgesehen.

7.5.4 Bahnanlagen

Der ehem. Gleisanschluss der Dynamit Nobel GmbH war für die vorhandenen und geplanten Betriebe nicht mehr erforderlich. Auf Antrag der TroPark GmbH ist die Plangenehmigung zum Rückbau der Gleise am 09.07.2007 von der Bezirksregierung erteilt worden. Der Rückbau erfolgte Anfang 2009. Das Schotterbett sowie Gleisabschnitte, die von Asphalt umschlossen sind, ist jedoch noch vorhanden.

Der Industriepark selbst hat einen eigenen Gleisanschluss, sodass eine An-und Ablieferung über die Schiene nach wie vor am Standort möglich ist.

7.6 Ver- und Entsorgung

7.6.1 Entwässerung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Industrieparks Troisdorf der ehem. DN/HT. Das Schmutz- und Regenwasser der vorhandenen Gebäude und Flächen wird daher -soweit noch in Nutzung – in das Kanalsystem der ehem. IPTro eingeleitet, das inzwischen vom Abwasserbetrieb Troisdorf übernommen wurde. Das Schmutzwasser wird über den sog. B-Kanal zur Kläranlage Lülsdorf und dort nach Behandlung und Reinigung in den Rhein geleitet, das Regenwasser wird in den U-Kanal der Dynamit Nobel GmbH eingeleitet und von dort über deren Einleitstelle in die Sieg eingeleitet.

Dieses Entwässerungssystem, das zurzeit durch verschiedene Maßnahmen optimiert wird, soll auch für die geplante Bebauung des Bebauungsplanes T 164 im Grundsatz beibehalten werden. Im Zuge der Ausführungsplanung wird geprüft, ob ggf. Teile des Bereiches, z.B. entlang der Kölner Straße in die städtische Kanalisation und die Kläranlage Müllekoven entwässert werden können.

Da das Plangebiet schon vor dem 01.01.1996 bebaut war, findet der § 51 a Landeswassergesetz hier keine Anwendung. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Altlastenproblematik durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Soweit Leitungen in Bauflächen verbleiben oder neu verlegt werden, sind sie durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern.

7.6.2 Regenrückhaltebecken (inzwischen fertiggestellt)

Im Zuge der Neuordnung und Optimierung der Entwässerung des gesamten Industrieparks sind umfassende Baumaßnahmen geplant, die z.T. auch den Bebauungsplan T 164 betreffen. In der Mülheimer Straße ist etwa in Höhe des heutigen Casinos beginnend ein Staukanal (Stauraum 3) bis hinter das Tor 3 geplant. Der Staukanal erhält im Bereich der Planstraße 1 einen Abzweig (Stauraum 6), an den die dahinter liegenden Flächen angeschlossen werden.

Zusätzlich zu den Staukanälen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von ca. 12.000 m³ und einem Durchmesser von ca. 55 m erforderlich, das von der Lage her möglichst nahe an dem Staukanal Mülheimer Straße liegen muss. Der Bebauungsplan weist daher in der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche überlagernd die Fläche für ein Regenrückhaltebecken aus. Das Becken ~~soll so ausgeführt werden dass eine Benutzung des Festplatzes ohne Einschränkungen möglich ist (SLK 60).~~ wurde so ausgeführt, dass eine Benutzung als Festplatz möglich ist. Gemäß der Statik sind für hohe Einzellasten (z.B. Pratzenlasten schwerer Kräne oder Lasten aus Fahrgeschäften) gesonderte Untersuchungen notwendig.

7.6.3 Sonstiges

Entlang des Ravensburger Weges befinden sich eine Hochdruck-Gasleitung, an der Kronenstraße eine Übergabestation; die Anlagen diesen der Versorgung der Dynamit Nobel GmbH. Die Leitung und die Station sollen planungsrechtlich gesichert werden und sind einschl. des beidseitigen Schutzstreifens von 4,0 m im Bebauungsplan festgesetzt (Leitungsrecht L 1).

Entlang der heutigen Kaiserstraße verläuft der Regenwasserkanal der Dynamit Nobel GmbH (sog. U-Kanal), der auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bestehen bleiben und überbaut werden soll. Die Leitung ist innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche durch ein Leitungsrecht gesichert (Leitungsrecht L 2). Die Stadt Troisdorf wird hierüber mit dem Eigentümer eine Vereinbarung zur dauerhaften Sicherung und Betrieb des Kanals treffen.

Die Mülheimer Straße wird im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 von zwei 110-KV Leitungen des RWE unterquert, die ebenfalls im Bebauungsplan gesichert und festgesetzt werden. Die Leitungen sind beim Ausbau der Einmündung zu beachten, insbesondere im Bezug auf die Höhenlage.

7.6.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet wurde insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und geplanten öffentlichen Gebäude geprüft. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche und insgesamt geringer Auslastung ist eine Lösung in Form eines zentralen Blockheizkraftwerkes unwirtschaftlich und kommt daher nicht in Betracht.

Restriktionen bestehen auch durch die Lage in der Wasserschutzzone: bei einer geothermischen Nutzung ist eine Durchteufung des oberen Grundwasserstockwerkes in der Wasserschutzzone nicht genehmigungsfähig. Außerdem ist zu beachten, dass dem Erdreich bzw. Grundwasser nicht mehr Energie durch die Geothermie entnommen werden darf, als über die erschlossene Fläche regeneriert werden kann. Der Bilanzausgleich ist im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Bauform, Höhe und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen. Im Übrigen wird auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauches verwiesen.

7.7 Schallschutz

Im Hinblick auf den vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrslärm werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete, Mischgebiete und die geplante Kindertageseinrichtung passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt. Grundlage ist die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung, die die zuschützenden Bereiche und je nach Nutzung erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile gem. der DIN 4109, Nov. 1989 angibt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen,
Tabelle 8, DIN 4109, November 1989

	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und Ähnliches
		dB(A)	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Dabei wurden unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge sowohl die heutige als auch die prognostizierte Verkehrsführung berücksichtigt, da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht feststeht, wenn die Poststraße zur Sieglarer Straße verlängert und damit die Voraussetzung für eine Entlastung von Stationsweg und Kölner Straße geschaffen werden kann.

Ferner wirkt auf das Mischgebiet MI 1 weiterer Lärm (Gewerbe, Stadthalle, Festplatz) ein. Dies gilt für Gebäudeseiten, die nach Norden, Süden und Westen ausgerichtet sind. Hieraus ergibt sich ein besonderes Schutzbedürfnis für eine Wohnnutzung. Festgesetzt wird daher, dass Wohnungen nur auf der der Stadthalle und dem Festplatz abgewandten Seite zulässig sind. Auf die als Anlage beigefügten Schalltechnische Untersuchungen zum Festplatz und zu den Einwirkungen auf das DN – Gebäude wird verwiesen.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist.

Im Plangebiet liegen Grundwasserbrunnen und –messstellen der Dynamit GmbH, die auf Anordnung des Rhein-Sieg-Kreises errichtet und zu berücksichtigen sind. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der Dynamit GmbH und dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vorliegen.

Hinweise auf Bodendenkmäler o.ä. liegen nicht vor. Es wird jedoch auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW und die sich daraus ergebenden Informationspflichten und das Verhalten beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde hingewiesen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender Prüfung und Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Zur Klarstellung der Höhenfestsetzungen wird im Plan hinweislich vermerkt, dass Staffelgeschosse auch bei Ausschöpfung der Zahl der Vollgeschosse möglich sind.**7.9 Gestaltungsvorschriften**

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung und im Hinblick auf die vorhandene und geplante Nutzung wird im Bebauungsplan als Dachform das Flachdach bzw. das flachgeneigte Pultdach zugelassen. Für die bauliche Gestaltung der Bebauung in den Gewerbegebieten und Mischgebieten soll eine separate Gestaltungssatzung erlassen werden.

8 Verwirklichungsmaßnahmen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Kölner Straße/Mülheimer Straße und der Kronenstraße im Besitz der TroPark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH. Zur Verwirklichung der Planung sind neue Erschließungsanlagen und die Freimachung der Grundstücke von Leitungen Dritter erforderlich. Dies soll mit Rücksicht auf die noch vorhandenen Nutzer, aber auch mit Blick auf den gesicherten Betrieb der dahinter liegenden Gewerbeflächen in Bauabschnitten erfolgen.

9 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes – ohne die geplanten städtischen Hochbaumaßnahmen -entstehen folgende überschlägig ermittelte Kosten, die aus dem Haushalt der Stadt Troisdorf und des Abwasserbetriebes Troisdorf (ABT) AöR zu decken sind:

- Grunderwerb Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Straßen	2.057.000,-€
- Straßenbaukosten einschließlich Straßenentwässerung	3.625.000,-€
(davon 1.547.000,-€ Um-und Ausbau vorhandener Straßen)	
- Festplatz	400.000,-€
- Maßnahmen für Artenschutz, Ersatzpflanzungen Baumschutz	50.000,-€
- Kanalbau (ABT)	3.181.000,-€
- Straßenbeleuchtung (ABT/IPTro)	361.000,-€
Gesamt	**9.674.000,-€**

Die Kosten für die Freimachung und Aufbereitung der Baugebiete im Plangebiet der Baugrundstücke, insbesondere Verlegung von Leitungen, werden auf ca. 545.000,-€ geschätzt und sind vom Eigentümer zu übernehmen.

Die Kosten für die geplante Stadthalle werden mit 15,0 Mio. €, der geplanten Kindertageseinrichtung mit 3,0 Mio. € veranschlagt.

Die 2. Änderung verursacht keine zusätzlichen oder besonderen Kosten. Die Kosten werden z.T. durch Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge refinanziert sowie durch Städtebauförderungsmittel anteilig finanziert.

10 Anlagen zur erstmaligen Aufstellung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsplanes T 164 wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erarbeitet:

1. Verkehrsdaten und Leistungsfähigkeitsnachweise für den Streckenzug der B8 in Troisdorf, Ingenieurgesellschaft Stolz, Neuss, Februar 2010

2. Schalltechnische Untersuchung, Grasy/Zanolli, Bergisch-Gladbach, November 2010

3. Zusammenfassendes Gutachten der Altlastensituation, Tauw GmbH, Moers, September 2008

4. Untersuchungen der Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum

Bebauungsplan Nr. T 164 in Troisdorf, ProBion, Remagen, Februar 2010

5. Abstandsliste (Anlage 1 des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 -8804.25.1 Abstände zwischen Industrie-bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) v. 6.6.2007)

11 Anlagen zur zweiten Änderung

6. Schalltechnische Untersuchung Festplatz Kölner Straße (Bebauungsplan T 164) Troisdorf, Stand 08.01.2014

Troisdorf, ……

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ……

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister