Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß §§ 6 Abs. 5 und 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Begründung des Planes nach Abwägung möglicher Alternativen

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

1. Ziel und Zweck der Planung

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 war und ist es, den für die Gesamtstadt wichtigen Bereich gegenüber den Rathaus Troisdorf, der schon immer durch nichtstörende gewerbliche Nutzungen, wie z.B. das ehem. Verwaltungsgebäude der DN, das Kasino, Büro und Laborgebäude geprägt war, städtebaulich aufzuwerten und eine möglichst hochwertige, nachhaltige und städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung zu installieren.

Die innenstadtnah gelegene 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. Gleichzeitig wurde ein Standort für eine neue Stadthalle gegenüber dem Rathaus ausgewiesen, die inzwischen realisiert und in Betrieb ist. Die im Plangebiet liegenden Flächen wurden mit Ausnahme der öffentlichen Straßen komplett durch die Tropark GmbH, einer Tochter der städtischen Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH, erworben und entwickelt.

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. Hierzu soll die heutige Kaiserstraße an den westlichen Rand des Plangebietes verlegt werden.

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

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, rechtskräftig seit dem 31.05.2011, 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.

Die **1. Änderung**, rechtskräftig seit dem 28.04.2012, hatte eine geringfügige Änderung überbaubarer Flächen in einem Teilbereich am Ravensberger Weg zum Inhalt.

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).

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.

Daher wurde eine **2. Änderung** des Bebauungsplanes T 164 eingeleitet, die dem Anpassungsbedarf, der aus der Realisierung der Planung entsteht, gerecht werden soll. 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 waren 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.

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, wurde die 2. Änderung auch aus Gründen der Rechtssicherheit im Regelverfahren mit Umweltbericht und Hinweis auf die vorliegenden Umweltinformationen durchgeführt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentlichen Planaushang vom 22.07. bis 05.08.2013 stattgefunden. Es wurde Anregungen zur geplanten Nutzungsänderung für das ehem. DN – Hochhaus vorgebracht. Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt, da eine mögliche Wohnnutzung in diesem Gebäude nicht näher an die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet der Einwender herausrückt. Insbesondere wurden einschränkende Festsetzungen zur Wohnnutzung getroffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch Anschreiben vom 18.07.2013 und schriftlicher Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt.

Die öffentliche 1. Auslegung der Bebauungsplanänderung erfolgte vom 01.10.2013 bis 31.10.2013. In dieser Zeit sind Anregungen von Behörden eingegangen. Die Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt.

Es wurden Hinweise und Anregungen von drei Firmen aus dem angrenzenden Industriepark vorgebracht, die nochmals auf eine heranrückende Wohnbebauung hinwiesen und negative Auswirkungen für ihre Standorte befürchteten, die jedoch aus den o.a. Gründen nicht berücksichtigt wurden. Hinzu kamen Bedenken zum Verfahren, die Berücksichtigung fanden und zu einer 2. Offenlage führten, die im Zeitraum vom 22.04. bis zum 21.05.2014 durchgeführt wurde. Hieraus ergaben sich keine neuen oder anderen Gesichtspunkte für die Abwägung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 164 und mit seiner Verwirklichung wird der vorhandene Gewerbestandort neu geordnet und entwickelt. Zukünftig ist neben Gewerbefläche auch Mischgebiet ausgewiesen sowie zwei Flächen für Gemeinbedarf, hier Stadthalle und Kindergarten. Mögliche Alternativen zur gewählten bestanden nicht; eine Entwicklung in Richtung Wohngebiet kam aufgrund des angrenzenden Industrieparks Troisdorf nicht in betracht, da sie zu neuen Immissionskonflikten geführt hätte. Die Planung eines Einkaufscenters für diesen Bereich wurde aufgrund der Auswirkungen für die Innenstadt von Troisdorf verworfen.

Im 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 Auswirkun-

gen 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, ergänzend wurde die Nutzung im Hinblick auf eine konkrete Sanierung des Gebäudes angepaßt.

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

Troisdorf, den …….....

In Vertretung

Helmut Wiesner
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den .....

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)