STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 175, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf, Bereich beidseits der Mülheimer Straße

(2. Offenlage)

(Entwicklung von Gewerbeflächen als Teil des IndustrieStadt-parks)

Satzungsbeschluss, Stand 18.02.2013

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T 175, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf,

Bereich beidseits der Mülheimer Straße

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1 umfasst eine ca. 6,6 ha große Fläche entlang der Mülheimer Straße, nahe der westlichen Stadtteilgrenze zwischen Troisdorf und Troisdorf-Spich.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die interne Erschließungsstraße innerhalb des IndustrieStadtparks sowie durch die rückwärtige Grenze des Umspannwerkes gebildet. Östlich endet der Geltungsbereich an der Sieglarer Straße bzw. schließt nördlich der Mülheimer Straße an den Bebauungsplan T 164 an, der am Grundstück des ehemaligen Kasinos endet. Südlich erfasst der Geltungsbereich die Grundstücke der TroPark GmbH, die die erste Grundstücksreihe entlang der Mülheimer Straße bilden. Westlich schließt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan T 175, Blatt 4, 2. Änderung und Erweiterung an, der sich in Aufstellung befindet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend gewerblich genutzt und sind Bestandteil des IndustrieStadtparks Troisdorf. Östlich befinden sich Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität im Plangebiet. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist mit vergleichsweise modernen Bürogebäuden in vier- fünfgeschossiger Bauweise bebaut. In westlicher Richtung schließen sich hieran Stellplatzflächen und eine Tankstelle an.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan T 175, Blatt 1 wurde erstmalig am 17.06.2004 gefasst und am 06.07.2005 erweitert. Nach Vorstellung und Beschluss des Vorentwurfes hat der Stadtentwicklungsausschuss am 07.07.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit geschlossen, die im Zeitraum vom 04.08.2011 bis zum 20.08.2011 durchgeführt wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 01.08. bis zum 20.08.2011 durchgeführt.

Die 1. öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung erfolgte vom 16.07. bis 15.08.12. In dieser Zeit sind Anregungen von Behörden und der Öffentlichkeit eingegangen. Die Anregung, die Baugrenze Richtung Mülheimer Straße vorzuziehen, wurde berücksichtigt, auch wenn hierdurch 9 zusätzliche Bäume, d.h. insgesamt 30 bei voller Ausnutzung der Bauflächen entfallen. Aufgrund der Änderung des Entwurfes erfolgte eine 2. Offenlage im Zeitraum vom 03.12. bis 17.12.2012.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den südwestlichen Teil des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das übrige Plangebiet ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes besitzt keine Darstellungen für diesen Bereich des Stadtgebietes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Lediglich die Mülheimer Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im westlichsten Teil des Geltungsbereiches wurde die Kreuzung Sieglarer Straße / Mülheimer Straße bislang im Bebauungsplan T 79, 1. Änderung als Verkehrsfläche festgesetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen der Landschaftspläne Nr. 7 und Nr. 15, die für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen treffen.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Zündorf.

2.6 Altlasten

In einem westlichen Teilbereich südlich der Mülheimer Straße befindet sich der Altstandort 5108/3008-10. Im östlichen Bereich nördlich der Mülheimer Straße ragt die Altablagerung 5108/3008-11 in das Plangebiet.

Zudem ist der Bereich nördlich der Mülheimer Straße als Altstandort und als Fläche schädlicher Bodenveränderung im Altlastenkataster gekennzeichnet.

Südlich der B8 sind ferner Betriebsstandorte/Schadensfälle gekennzeichnet.

2.7 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt außerhalb der Denkmalbereichssatzungen. Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Der Denkmalpflegeplan kennzeichnet im Plangebiet einige Zeitzeugen. Dies sind das Gebäude Mülheimer Straße 23 aus den 1930er Jahren, das Gebäude Mülheimer Straße 22 (ehem. Verwaltungsgebäude), das Wohngebäude Mülheimer Straße 14 und die Maschinenhalle (Gebäude 68).

Das Gebäude Mülheimer Straße 18 ist als erhaltenswerte Bebauung gekennzeichnet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehem. Industrie- und Gewerbebereiches der DN AG und der HT TroPlast GmbH, der von der TroPark GmbH, einer Tochter der Kommunalen Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft TroiKomm GmbH mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung erworben wurde.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der zukünftig hinzukommenden gewerblichen Nutzungen ist die Aufstellung von Bebauungsplänen als verbindliche Bauleitplanung erforderlich, entsprechend hat die Stadt Troisdorf verschiedene Bebauungsplanverfahren eingeleitet bzw. z.T. schon abgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1 soll diese Entwicklung der heute mindergenutzten Flächen im Plangebiet für eine der zentralen Lage entsprechende gewerbliche Nutzung planerisch vorbereitet und abgesichert werden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich besteht derzeit nicht, er ist demnach als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu betrachten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1 soll für diesen Teil des IndustrieStadtparkes entlang der Mülheimer Straße Planungsrecht geschaffen werden. Dabei sollen für das Plangebiet hinsichtlich der gewerblichen Nutzung, des Immissionsschutzes, der Zulässigkeit von Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) Regelungen getroffen werden.

Die Ausweisung von überbaubaren Flächen soll den straßenseitigen Baumbestand, der insbesondere auf der nördlichen Straßenseite beachtlich ist, berücksichtigen und damit den Charakter der Mülheimer Straße in diesem Bereich sichern, der zu beiden Seiten durch nicht überbaute Bereiche mit Bäumen und Sträuchern und anschließenden Bauflächen für Gewerbebauten geprägt ist.

3.2 Anlass der Planung

Im Plangebiet sind verschiedene Bereiche deutlich untergenutzt (Leerstände, Parkplätze), die Potenzialflächen darstellen und für eine städtebauliche Entwicklung neu vermarktet werden sollen. Da bislang kein Bebauungsplan existiert, ist die gewerbliche Umstrukturierung des Bereiches Anlass, die Nachnutzung der Flächen zu regeln, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine städtebauliche Leitlinie an dieser prominenten Stelle im Stadtgebiet zu verfolgen. Der Bebauungsplan T 175 Blatt 1 setzt die städtebaulichen Zielvorstellungen des „Erschließungs- und Gestaltungsplan Industriepark Troisdorf“ für den betreffenden Teilbereich in die verbindliche Bauleitplanung um.

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

4.1.1 Einleitung

4.1.2 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 Grundstücke im Plangebiet sind seit Jahrzehnten Bestandteil des Industriestadtparks Troisdorf und schon heute versiegelt und z.T. bebaut. Auf der Südseite der Mülheimer Straße befinden sich Bürogebäude, eine Tankstelle und ein weiteres Gebäude, dass von der Stadt Troisdorf erworben wurde und derzeit als Atelierhaus umgebaut wird, die Flächen dazwischen werden als Parkplätze und zeitweise als Lagerflächen genutzt. Zwischen Plangebiet und der DB-Strecke schließen sich die Betriebseinrichtung und -gebäude der Firma Gerflor an. Auf der nördlichen Straßenseite liegen verschiedene kleinere Gebäude, wie Lehrwerkstatt, eine Versicherungsagentur u. a., zum Teil stehen sie auch leer. Dort liegen ebenfalls eine Trafoanlage des RWE sowie die Energieverteilung für den Industriepark.

Der Bebauungsplan T 175, Blatt 1 soll eine weitere Innenentwicklung absichern und hat die Nachverdichtung und Anpassung des Nutzungsgefüges eines bebauten Bereiches zum Ziel.

Die mögliche Grundfläche beträgt ca. 28.700 qm und liegt zwischen 20.000 und 70.000 m². Der Plan wird jedoch nicht isoliert betrachtet, sondern in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen T 175, Blätter 2 bis 4, die für diesen gewerblich genutzten Bereich des Stadtgebietes in Aufstellung sind, so dass im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt wird.

Flächenbilanz Bebauungsplan T 175, Blatt 1

Gewerbegebiet:		**49.160 m²**
davon	GE1	4.533 m²
	GE2	6.652 m²
	GE3	7.505 m²
	GE4	2.832 m²
	GE5	10.475 m²
	GE6	17.163 m²
Fläche für Versorgungsanlagen		**9.522 m²**
Verkehrsfläche		**5.318 m²**

4.1.3 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),
- 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) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW),
- den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) und 2310 (verschiedene Blätter zu Immissionsgrenzwerten),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Troisdorf.
- Freiraumentwicklungsplan zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (RMP Stephan Lenzen, Bonn, März 2012)

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

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

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden anhand vorhandener Gutachten, Begehungen und eigener fachlicher Einschätzung erarbeitet. Die Bewertung erfolgt auch in der Zusammenschau der Auswirkungen der angrenzenden Bebauungspläne.

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

4.2.1.1 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.

Eine Wohnnutzung ist weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden. Die nächstgelegene beginnt an der Paul-Müller-Straße /Sieglarer Straße, der Lindenstraße in Troisdorf Oberlar und der Mülheimer Straße Richtung Spich. Jedoch sind Arbeitsstätten in gewerblichen und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Das Plangebiet hat keine Eignung für eine Erholungsnutzung.

Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die Schallemissionen aus dem Verkehr auf der B8. Aus dem Verkehrsgutachten der IGS mbH, Feb. 2010 geht hervor, dass die Verkehre zukünftig noch zunehmen werden.

4.2.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit Jahrzehnten genutztes und bebautes Gewerbegebiet sowie Flächen eines Umspannwerkes. Insbesondere die nordöstlich der Mühlheimer Straße (B8) gelegenen Flächen des Plangebietes weisen zwischen der Mühlheimer Straße und den Gewerbegebäuden einen großen Baumbestand auf. Rund 150 Bäume wurden insgesamt im Planungsgebiet, beidseits der Mühlheimer Straße erfasst. Davon weisen ca. 50 Bäume einen Stammumfang über 100 cm auf. Folgende Baumarten wurden nachgewiesen (Reither Landschaftsarchitekt, 2009):

Eschen-Ahorn	(Acer negundo)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Ross-Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
Weiß-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Atlas Zeder	(Cedrus antlantiva `Glauca´)
Scheinzypresse	(Chamacyparis spec.)
Walnuss	(Juglans regia)
Lärche	(Larix kaempferi)
Fichte	(Picea abies)
Wald-Kiefer	(Pinus nigra)
Weymouth-Kiefer	(Pinus strobus)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Silber-Ahorn	(Quercus robur)
Rot-Eiche	(Quercus rubra)
Robinie	(Robinia pseudacacia)
Gold-Robinie	(Robinia pseudacadia `Frisiea
Eibe	(Taxus baccata)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Neben der günstigen Wirkung auf das Stadtklima wird diesem Gehölzbestand eine hervorzuhebende Bedeutung für die Biotopfunktion zugeordnet. Dabei hat das Artenschutzgutachten keine erhebliche Bedeutung des Baumbestandes für planungsrelevante Tierarten ergeben.

Aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Verlust von rd. 30 Bäumen, die einen Stammumfang von über 100 cm aufweisen, zu erwarten. Es sind insgesamt zum Erhalt rd.

25 Bäume festgesetzt. Für die Baumverluste erfolgt ein Ausgleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf.

4.2.1.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u. a. auf Tiere zu berücksichtigen. Daher werden gem. § 44 BNatSchG alle im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten betrachtet und der Einfluss des Vorhabens hinsichtlich der benannten Verbote beurteilt. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgte im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan T 164 und dem Bebauungsplan T 175, Blatt 2 durch das Büro ProBion, Frau Dipl.-Biol. Undine Hauptmann im Jahr 2009, Abschluss Februar 2010. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt und weder aquatische Lebensräume noch Offenlandlebensräume vorhanden sind, jedoch ein nennenswerter Altbaumbestand, wurde der Schwerpunkt auf die Auswirkungen auf die Vogelwelt und auf Fledermäuse gelegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt mit folgendem Ergebnis ab:

> *„Entsprechend der für die Avifauna geringen bis durchschnittlichen Eignung des Plangebietes als Lebensraum ist die Avizönose als unterdurchschnittliche bis durchschnittlich im Wert in Artenvielfalt und in Bezug auf seltene oder anspruchsvolle Arten zu bezeichnen. Auf dem Gelände des Bauplangebietes T 175 -1 wurden keine gefährdeten oder streng geschützte Vogelarten nachgewiesen….. Alle Arten erfahren im Erhaltungszustand der lokalen Population keine erheblichen Beeinträchtigungen 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 können in der Brutzeit mit Klärung potenzieller Brutstandorte durch Biologen vorgenommen werden, in den Herbst- und Wintermonaten kann dies ohne Beobachtung stattfinden. …*
>
> *Im Plangebiet können aufgrund von Baumaßnahmen und Baumfällungen Quartiere der Zwergfledermaus verloren gehen, dies würde eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Weiterhin können bei der Fällung von Bäumen entweder Quartiere oder Jagdreviere verloren gehen, dies würde ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten. Zur Minimierung der Beeinträchtigung und zur Vermeidung der Verbotstatbestände dürfen Baumfällungen nur in den Wintermonaten stattfinden. Auch für Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die mit Quartierverlust einhergehen, müssten Maßnamen stattfinden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu kompensieren.*
>
> *Mit den entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen würden keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorliegen, da keine wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten oder europäischen Arten verletzt oder getötet werden und keine streng geschützten Arten oder europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich beeinträchtigt würden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit voraussichtlich erhalten.“*

Das artenschutzrechtliche Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die artenschutzrechtlichen Erfassungen und Untersuchungen zu den Bebauungsplänen T 175 Blatt 1, 2 und T 164 wurden zeitgleich, bzw. im Zusammenhang durchgeführt.

Es gibt keine zusammenhängenden Biotopflächen mit dem nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan T 175 Blatt 4a. Bis auf Fledermäuse sind in keinem der Bebauungsplangebiete planungsrechtlich relevante Tierarten nachgewiesen worden.

4.2.1.4 FFH-Verträglichkeit

Nördlich des Mauspfades, der Kreisstraße 20, befindet sich das FFH-Gebiet DE 5108-301 „Wahner Heide“, 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 175 Bl.1 und die in Folge zu erwartenden Veränderungen werden auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen T 175 Blatt 2, 4a und T 164 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 vorhandenen und geplanten gewerblichen Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand zum Schutzgebiet beträgt mehr als 300m.

4.2.1.5 Schutzgut Boden

Es handelt sich um einen urban-industriellen Standort mit Böden, die in verschiedenster Weise verändert sind. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes südlich der Mülheimer Straße befindet sich der Altstandort 5108/3008-10. Im östlichen Bereich nördlich der Mülheimer Straße ragt die Altablagerung 5108/3008-11 in das Plangebiet. Zudem ist der Bereich nördlich der Mülheimer Straße als Altstandort und als Fläche schädlicher Bodenveränderung im Altlastenkataster gekennzeichnet.

Der Boden des Plangebietes war ursprünglich aus Podsol-Braunerde aus Sand und schwach lehmigen Sand, z. t. typische Braunerde gebildet, die aus jungpleistozänem bis holozänem Flugsand über Kies und Sand der Terrassenablagerungen entstand. In der Karte der schutzwürdigen Böden ist das Plangebiet Bestandteil eines schutzwürdigen Sandbodens,

[1] (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/fachinfo/listen/meldedok/DE-5108-301, Download vom 08.11.2010)

wie er in der Wahner Heide, aber auch großflächig im Stadtteil Troisdorf und Oberlar vorkommt. Die Flächen sind heute stark durch die Nutzungen der vergangnen Jahrzehnte als Gewerbestandort versiegelt und verändert. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen ist daher stark eingeschränkt.

Die Planung berührt somit einen bereits genutzten, bebauten und vorbelasteten Standort und beinhaltet keine Flächeninanspruchnahme unbelasteter bzw. wenig belasteter Böden der Kulturlandschaft.

4.2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt auf einer Geländehöhe zwischen 59,1 und 60,5 m über NN. Es befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Zündorf. Der Grundwasserflurabstand beträgt rd.10-11m (Hydrogeologische Karte von NRW, 5108 Pore).

Es kommen keine Oberflächengewässer im Gebiet vor. Die vorhandenen Gewerbeflächen südwestlich der B 8 sind weitgehend versiegelt. Nördlich der B 8 weisen die Gewerbeflächen mit dem erhöhten Baumbestand entlang der Mühlheimer Straße einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad auf. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Regenwasserspende ans Grundwasser im Plangebiet durch die vorhandene Nutzung stark eingeschränkt ist.

Eine bekannte Grundwasserbelastung mit Hexachlorbutadien (HCBD) und die damit verbundene Sanierung befindet sich weiter westlich außerhalb des T175 Blatt 1. Eine weitere im Rahmen der 1. Offenlage vom Wasserwerksbetreiber angeführte Grundwasserbelastung durch chemische Pflanzenschutz- und Behandlungsmittel (PSBM) bzw. leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) ist ebenfalls nicht durch Flächen aus dem Plangebiet verursacht. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des RSK sind derzeit keine neuen Grundwassermessstellen notwendig bzw. geplant.

4.2.1.7 Schutzgut Luft und Klima

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. Das Klimagutachten der Stadt Troisdorf (Deutscher Wetterdienst 1997) ordnet dem Plangebiet eine hohe Wärmebelastung, wie es für den besiedelten Bereich des Stadtgebietes überwiegend gilt, und einen hohen Freiflächensicherungsgrad zu.

4.2.1.8 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um einen zum Teil alten Gewerbestandort. Ortsbildprägend sind entsprechende Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsanlagen und vor allem der teilweise alte Baumbestand nordöstlich der B 8.

4.2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mehrere Gebäude sind im Denkmalpflegeplan als “Zeitzeugen“ markiert (s. Pkt. 2.7 Denkmalpflege). Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude zu nennen. Als sonstige Sachgüter ist eine Vielzahl von Leitungen vorhanden, die der Vorsorgung der einstmals zusammenhängenden Betriebsflächen dienen. Im

nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Umspannwerk. Im südwestlichen Bereich sind ausgebaute Parkplätze vorhanden.

4.2.1.10 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.

4.2.2 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. Die Nullvariante der Planung wird an dieser Stelle daher nicht weiter in den jeweiligen Umweltauswirkungen prognostiziert. 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.

4.2.2.1 Schutzgut Mensch

Prognose Planung:
Zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf den Menschen werden die Gewerbegebiete entsprechend den Abständen zu den umliegenden Wohngebieten in ihrer Nutzung auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 durch die Ausweisung von GE1 bis GE6 gegliedert. Im ausgewiesenen Gewerbegebiet wird auch das ausnahmsweise zulässige Wohnen ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung wird nicht erwartet.

Im Hinblick auf den vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrslärm werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend des im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereiches IV am Gebäude festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Menschen an seiner Arbeitsstätte wird somit vermieden.

4.2.2.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Prognose Planung:

Aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist neben weiteren Bäumen der Verlust von rd. 30 Bäumen, die einen Stammumfang von über 100 cm aufweisen, zu erwarten. Es sind insgesamt zum Erhalt rd. 33 Bäume festgesetzt. Für die Baumverluste erfolgt ein Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf in Überlagerung mit dem Ersatz nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten.

Mit Umsetzung der Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, den Baum-Ersatzpflanzungen und der Beachtung des § 39, Abs. 5 BNatSchG (Fäll-, Rodungs- und Abrissverbotes in den Wintermonaten) sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Prognose Planung
Entsprechend der Empfehlungen der vorliegenden Gutachten und der zusammenfassenden Analyse sind die angestrebten Nutzungen altlastentechnisch zu behandeln.

Zusammenfassend 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.

4.2.2.4 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 angrenzenden Bebauungsplan T 164 ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen nicht zu erwarten.

4.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

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

Soweit möglich sollen vorhandene Bäume auf den Gewerbeflächen an der Mühlheimer Straße erhalten bleiben. Insgesamt sind innerhalb des Bebauungsplangebietes rd. 29 Bäume zur Neupflanzung vorgesehen. Neben der Neugestaltung des Ortsbildes nehmen diese Gehölze

Luft- und klimahygienische Funktionen wahr. Nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima sind auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen nicht zu erwarten.

4.2.2.6 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 rd. 40 Bäume zum Erhalt und 29 Bäume neu festgesetzt.

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Prognose Planung:
Die vorhandenen Bürogebäude können weiter genutzt werden, sie sind in die Planung zum Teil integriert.

4.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prognose Planung:
In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Voraussichtlich wird die Versiegelung 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.

4.2.3 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.

4.2.3.1 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 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Böden erfolgen Hinweise im Bebauungsplan.

4.2.3.2 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.

4.2.4 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 ebenso wenig in Betracht wie ein Freihalten der Fläche.

4.2.5 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.

4.2.6 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 (Oktober 2009) zusammengeführt und bewertet.

4.2.7 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.

4.2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 175, Bl.1 wird der vorhandene Gewerbestandort neu geordnet und entwickelt. Zukünftig ist ein gegliedertes Gewerbegebiet ausgewiesen. 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 ohne 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 Altablagerungen hervor, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Unter Beibehaltung der Flächenversiegelung besteht zurzeit kein Handlungsbedarf. 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 im angrenzenden Bebauungsplan errichtet wird, 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 Einzelbäumen tragen zu einer Gliederung bei.

Mit den entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ersatzmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorliegen, da keine wild lebenden Tierarten der besonders geschützten Arten oder europäischen Arten verletzt oder getötet werden und keine streng geschützten Arten oder europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich beeinträchtigt würden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt somit auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der angrenzenden Bebauungspläne voraussichtlich erhalten.“

Nach ordnungsgemäßer Durchführung aller genannten Maßnahmen und Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein seit Jahrzehnten gewerblich und industriell genutzter Bereich. Entsprechend dem Planungsziel wird die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE festgesetzt, die durch textliche Festsetzungen in GE 1 bis GE 6 gegliedert wird.

Bezüglich des Immissionsschutzes werden die Gewerbegebiete entsprechend den Abständen zu den umliegenden Wohngebieten in ihrer Nutzung auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 gegliedert. Dabei können gem. Abstandserlass die Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 als Ausnahme 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. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen dem Ziel einer möglichst hochwertigen gewerblichen Nutzung an der Mülheimer Straße widersprechen.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gewerbegebiete GE 1 sowie GE 3 bis GE 6 generell ausgeschlossen. Dies begründet sich mit dem in 2011 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass die zentralen Versorgungsbereiche festlegen und empfiehlt, die Gewerbegebiete von Einzelhandel freizuhalten. Lediglich für den Bereich des Gewerbegebietes GE 2 zwischen Tankstelle und Atelierhaus werden nicht zentrenrelevante bzw. nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen, soweit sie nicht großflächig sind. Gedacht ist insbesondere an Sortimente aus den Bereichen Fahrzeuge und Zubehör sowie kleinflächige Fachmarktsortimente wie Fliesenhandel, Ausbaugewerbe mit Ausstellungen etc.

Ebenso ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu emittierenden Gewerbebetrieben und - im nördlichen Bereich - zur Haupterschließung des Industrieparks erfolgt dies, um mögliche Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten nach BauNVO. Da das Plangebiet zur Straße hin einen aufgelockerten Charakter mit starker Durchgrünung erhalten soll, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert. Dabei ist zu beachten, dass Stellplätze bis 0,8 angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen von Gebäudehöhen von 16 bzw. 12 m über NHN geregelt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung entspricht und somit auch längere Gewerbebauten ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig festgesetzt, um bei der Vermarktung der Grundstücke eine ausreichende Flexibilität gewährleisten und auf die Anforderungen der Gewerbetreibenden eingehen zu können. Die überbaubaren Flächen sind beidseits der Mülheimer Straße zurückgesetzt, sie nehmen die Flucht der vorhandenen Bürogebäude auf, die den Straßenraum prägen. Nördlich der Mülheimer Straße wird damit zusätzlich auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen.

5.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig, die straßenseitig im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

5.4 Verkehr

5.4.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Mülheimer Straße (B 8) direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die anliegenden Grundstücke sind durch die Ortsdurchfahrt schon heute mit verschiedenen Zufahrten erschlossen.

Im Auftrag der Stadt Troisdorf wurden verschiedene Gutachten zur Leistungsfähigkeit der B 8 unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen in der Innenstadt und im Industriepark erstellt, zuletzt Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten für den Streckenzug der B8 zwischen der Bonner Straße und der Unterführung Kuttgasse in Troisdorf, IGS Neuss Februar 2010. Eine weitere Fortschreibung und Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Spich, die sich u. a. ebenfalls mit der B 8 zwischen in der Sieglarer Straße und der Bonner Straße befasst, ist in Arbeit. Die B 8 ist im Planbereich derzeit mit einem DTV von ca. 12.500 Fahrzeugen belastet, die in der Prognose bis 2025 auf einen DTV von bis zu 17.500 Fahrzeugen ansteigen werden. Insgesamt ist das Straßennetz ausreichend leistungsfähig, um die sich aus der Gesamtentwicklung ergebenden Verkehre aufzunehmen.

Der Bebauungsplan setzt die B 8 als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs 1, Nr. 11 BauGB) fest, da dies mit dem rechtlichen Inhalt der Fachplanung identisch ist und die Flächen und ihre Funktion nicht geändert werden. Die fachplanerische Aussage wird damit wiederholend und im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten einen Hinweis darauf, dass Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen sind.

5.4.2 Innere Erschließung

Der Bebauungsplan setzt keine Flächen für eine innere Erschließung fest. Die Grundstücke sollen durch die Mülheimer Straße erschlossen werden. Nördlich davon besteht weiterhin die Möglichkeit, Grundstücke durch die interne Umfahrung im IndustrieStadtpark zu erschließen.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr ist beidseits der Mülheimer Straße eine ca. 10m tiefe Zone vorgesehen. Sind darüber hinaus Stellplätze erforderlich, können diese innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Rathaus Troisdorf und am „Tor III“ des Industrieparks in fußläufiger Distanz.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 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. Dies erfolgt im Trennverfahren: das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Lülsdorf und dort nach Behandlung und Reinigung in den Rhein geleitet, das

Regenwasser wird zum Siegkanal der Dynamit Nobel GmbH 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 175, Blatt 1 im Grundsatz beibehalten werden. Teile des Plangebietes im Bereich Sieglarer Straße entwässern in die Kläranlage Müllekoven.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation. Um der Regenwasserrückhaltung nachzukommen, wurde ein Staukanal im bereich der Mülheimer Straße gebaut, östlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 164 ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken im Bau.

Das Plangebiet enthält eine Vielzahl von bestehenden Leitungen verschiedensten Durchmessers, die durch den Grundstücksentwickler oder den Käufer kostenpflichtig zu verlegen sind, falls dies zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks erforderlich ist.

5.5.2 Sonstiges

Im Plangebiet liegen eine Trafoanlage des RWE und die Energieanlage des Industriestadtparks.

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.

Das Plangebiet enthält eine Vielzahl von bestehenden Gas-, Wasser- und Stromleitungen verschiedensten Durchmessers, die durch den Grundstücksentwickler oder den Käufer kostenpflichtig zu verlegen sind, falls dies zur Bebauung und Nutzung des Grundstücks erforderlich ist.

Bei der Versorgung mit Gas ist zu beachten, dass Gasanlagen im Bebauungsplangebiet sowohl für H- als auch für L-Gas geeignet sein müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserversorgung nur mit max. ca. 3 bar möglich ist und Löschwassergrundschutz in Höhe von 192 m cbm/h zur Verfügung steht.

5.5.3 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 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.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

5.6.1 Passiver Schallschutz

Im Hinblick auf den vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrslärm werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt. Grundlage ist eine überschlägige Abschätzung auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsstärken, wonach an den straßenseitigen Fronten mit Lärmpegeln von ca. 70 db(A) tagsüber und ca. 63 db(A) nachts zu rechnen ist. Der Planbereich liegt somit im Lärmpegelbereich IV, die entsprechenden Bauschalldämmmaße erf. R'w,res des Außenbauteils in dB sind für Büroräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten o.ä Aufenthaltsräume einzuhalten.

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.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

In den Gewerbegebieten ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen. Außerdem werden rd. 25 Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der Tier- und Pflanzenwelt. Gleichzeitig wird damit das durch die Baumbestände geprägte Ortsbild erhalten, bzw. neu gestaltet. Die ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima und die Staubfilterfunktion sind weitere wünschenswerte Wirkungen von zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölzen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

5.8.1 Wasserschutzzone

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.

5.8.2 Bundesstraße B 8

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans T 175 Blatt 1 liegende Teilbereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 8 kein Bestandteil der Bauleitplanung, sondern lediglich nachrichtlich im Bebauungsplan als Verkehrsfläche dargestellt. Gem. den textlichen Festsetzungen sind Änderungen oder neue Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

5.8.3 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise auf Kampfmittel, da das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, sowie zum Umgang und Verhalten bei Funden der Bodendenkmalpflege, der vorhandenen unterirdischen 110–KV– Leitungen, zur Gasversorgung, zur Abfallwirtschaft und dem Umgang mit auffälligen Bodenmaterial, dass ggf. bei der Baureifmachung der Grundstücke angetroffen wird, zur Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf und allgemeiner artenschutzrechtlicher Belange, die zu beachten sind.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
(Co – Dezernent II)

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)

Anlagen

Anlage 1 Untersuchung der Brutvögel und Fledermäuse mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 1 in Troisdorf, ProBion, Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Remagen, Februar 2010

Anlage 2 Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten für den Streckenzug der B8 zwischen der Bonner Straße und der Unterführung Kuttgasse in Troisdorf, IGS, Neuss 2010

Anlage 3 Zusammenfassendes Gutachten zur orientierenden Erkundung im Bereich des B-Plangebietes T 175, Blatt 1, tauw, 27.10.2009

Anlage 4 Untersuchungsbericht über eine nachträgliche Bodenuntersuchung, GBU, Januar 2012

Anlage 5 Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007: Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände)