STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange

Bebauungsplan

Bebauungsplan T 175, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf, Bereich beidseits der Mülheimer Straße (Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen als Teil des Industrie-Stadtparks)

Satzungsbeschluss 05.03.2013

Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 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 175, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf,
Bereich beidseits der Mülheimer Straße
(Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen
als Teil des Industrie-Stadtparks)

1. Ziel und Zweck der Planung

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.

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.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch öffentliche Anhörung am 03.08.2011 und Planaushang vom 04.08. bis 20.08.2011 stattgefunden. Es gab Hinweise zur Nutzung, Verkehrserschließung, Leitungsanlagen und Baugrenzen, die weitgehend berücksichtigt wurden. Die Anregung, auf eine gewerbliche Nutzung zu verzichten und Grünflächen auszuweisen, konnte aufgrund der bestehenden Situation und tatsächlichen Nutzung nicht berücksichtigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.07.2011 und angemessener Fristsetzung durch schriftliche Einholung von Stellungnahmen durchgeführt. Es wurden Stellungnahmen zur Frage Kampfmittel Altlasten, Erschließung vorgebracht, die berücksichtigt wurden. Bezüglich der Stellungnahme des Landesbetriebes wurde die Stellungnahme insoweit berücksichtigt, dass die Stadt Troisdorf von einer bestehenden Ortsdurchfahrt ausgeht.

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. Es wurde angeregt, die Baugrenze Richtung Mülheimer Straße vorzuziehen. Die Anregung 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnis der Abwägung

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.

Troisdorf, den ……..... Im Auftrag

Claus Chrispeels
(Co-Dezernent II)

Troisdorf, den .....

Klaus-Werner Jablonski
(Bürgermeister)