STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

# Städtebauliche Begründung

## Bebauungsplan T 183, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf
Bereich ehem. Aggerwasserwerk (rückwärtig Straße „Am Wasserwerk“

**Anpassung der Fläche für Gemeinbedarf, Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen**

LA CITTÀ STADTPLANUNG

Satzung, Stand: 08.11.2016

# B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 13a BauGB

für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**Bebauungsplan T 183, 2. Änderung**

Stadtteil Troisdorf, Bereich ehem. Aggerwasserwerk (rückwärtig Straße ‚Am Wasserwerk')

## 1. VORGABEN

### 1.1 BISHERIGES VERFAHREN

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes T 183 ‚Bereich ehem. Aggerwasserwerk' im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V. m. § 13 a BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 16.06.2015 durch Aushang der Planung im Rathaus der Stadt Troisdorf

### 1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst den Teil der reittherapeutischen Einrichtung und teilweise die festgesetzte angrenzende private Grünfläche, die im Nordwesten als Pufferzone gegenüber der Wohnbebauung ‚Zum Alten Tor' dient. Die südöstliche Grenze des Plangebietes stellt die interne private Erschließungsstraße dar. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an die weiteren Flächen des ehem. Wasserwerks Troisdorf, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

### 1.3 VORHANDENE SITUATION

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die großvolumige Reithalle sowie die angrenzenden Freiflächen für die Pferde-Therapie. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden bereits für reittherapeutische Einrichtungen genutzt. Die reittherapeutische Einrichtung besteht aus einer Reithalle mit Ställen für die Therapiepferde, einem offenen Reitplatz, sog. Paddock, Büro- und Praxisräumen sowie einer Betriebswohnung.

Die Reithalle sowie das Büro- und Praxisgebäude sind in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Paddock und Reitplatz sind jeweils als offene Plätze angelegt.

Die Reithalle sowie das Büro- und Praxisgebäude grenzen unmittelbar an die Privatstraße ‚Am Wasserwerk' an. An der Rückseite der vorgenannten Gebäude befinden sich das Paddock und der offene Reitplatz. An diese Flächen schließt sich in nordwestlicher Richtung (außerhalb des Änderungsbereichs) eine Freifläche mit dichtem Baumbestand an.

Südöstlich des Änderungsbereichs befinden sich die Einrichtungen der Kindertagesstätte und des Museums.

Das Plangebiet befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich der Agger. Bei der Bebauung und Gründung sind daher besondere bauliche Vorkehrungen zu beachten.

## 2. PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan sind die Flächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB dargestellt. Im Regionalplan, sachlicher Abschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 (Stand Juli 2006) sind die Flächen als potentieller Überflutungsbereich und Extremhochwasserbereich ausgewiesen, d.h. als „deichgeschützte und insofern mit einem potentiellen Überflutungsrisiko behaftete Flächen“.

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung als Flächen für den Gemeindebedarf dar. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

### 2.3 BEBAUUNGSPLAN

Im Bereich am ehemaligen Wasserwerk in Troisdorf besteht der Bebauungsplan T 183, rechtskräftig seit dem 10.03.2008, der im nördlichen Bereich rund um das ehemalige Wasserwerksgebäude eine Fläche für Gemeinbedarf für einen Kindergarten und eine reittherapeutische Einrichtung festsetzt. Diese Vorhaben wurden inzwischen realisiert.

### 2.4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.2007 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert; danach können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T 183, 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen überdachten Reitplatz geschaffen werden. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,5 ha, damit liegt auch die geplante Grundfläche weit unterhalb des Grenzwertes gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die Planänderung ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben, sie liegt zudem vollständig außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete „Agger“ und „Wahner Heide“, so dass eine direkte Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme) der maßgeblichen Bestandteile sowie der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen ist (siehe Anlage 2, Kapitel 3). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) durch die Änderung bestehen nicht.

Da es sich um ein Änderungsverfahren für ein rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet innerhalb eines baulichen Zusammenhangs handelt und die Voraussetzung hierfür vorliegen, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Fall auch deshalb verzichtet werden, weil sie im Aufstellungsverfahren des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte und im zugehörigen Umweltbericht umfassend dargelegt ist. Insbesondere haben sich keine Anhaltspunkte für eine neue Bewertung der Umweltbelage ergeben.

## 2.5 HOCHWASSERSCHUTZ, WASSERSCHUTZZONE

Hochwasserschutz
Der Änderungsbereich liegt in einem Abstand von ca. 35 m westlich der Deichanlage der Agger. Die Deichanlage ist zurzeit auf ein hundertjähriges Hochwasserereignis ausgelegt. Es ist Ziel, den vorhandenen Deich zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Zukunft zu verbreitern (Erhöhung auf HQ 200). Der Änderungsbereich ist aber auch dann im Falle z.B. eines Deichsbruches als potentielles Überflutungsgebiet zu bewerten, sodass bei der Planung ein besonderes Augenmerk auf die Gründung und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zu richten ist.

Wasserschutzzone / Überschwemmungsgebiet
Der Änderungsbereich befindet sich in keiner Wasserschutzzone und liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

## 2.6 BODEN

Der Boden des Plangebietes besteht ursprünglich aus typischen braunem Auenboden, vereinzelt aus typischem Auengley. Der Boden wird gebildet aus schluffigem Lehm, der vereinzelt kiesig ist, aus vereinzelt schwach sandigem Lehm, der vereinzelt kiesig ist und aus vereinzelt schluffig-tonigem Lehm der vereinzelt kiesig ist aus Auenablagerungenen über Kies, Geröll und Schotter aus jungpleistozäner bis holozäner Auenablagerung, zum Teil jungpleistozäner Terrassenablagerung (L 5308_A343 - Kennzeichnung im Datensatz des Geologischen Landesamtes 2010).

Dem Boden wird keine Schutzwürdigkeit als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zugeordnet. Der Boden unterliegt keiner Schutzwürdigkeit aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials. Vielmehr gilt für den Boden, als Boden mit hoher oder sehr hoher natürlichen Bodenfruchtbarkeit und als Boden mit einer Regelungs- und Pufferfunktion die Stufe 1 der Schutzwürdigkeit nach BbodSchG und LbodSchG NRW.

Heute stellt sich der natürliche Boden im Plangebiet des T 183 stark verändert dar. Im Westen des Plangebietes, von der Straße zum Wasserwerk befinden sich bis zu 2 m hohe Aufschüttungen, die rd. 1/4 der Plangebietsfläche bedecken. Im Osten ist von Bodenveränderungen durch den vorhandenen Aggerdeich auszugehen. Durch den geplanten Neubau des Aggerdeiches sind weitere Bodenveränderungen, wie Umlagerung und Verdichtung zu erwarten.

## 2.7 ALTLASTENFLÄCHEN

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

## 3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Zurzeit besteht die reittherapeutische Einrichtung aus einer Reithalle mit Ställen für Therapiepferde, einem offenen Reitplatz sowie Büro- und Praxisräumen wie auch einer Betriebswohnung. Es besteht eine Zusammenarbeit mit dem „Familienzentrum Am Aggerwasserwerk" und weiteren Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Aufgrund der hohen Nachfrage nach reittherapeutischen Leistungen besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf, insbesondere auch für wettergeschützte Reit- und Therapiemöglichkeiten. Das Bauvorhaben liegt außerhalb der überbaubaren Flächen sowie z. T. außerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche auf dem zurzeit als private Grünfläche festgesetzten Gelände. Daher sind die Grundzüge der Planung berührt, die eine formelle Planänderung erfordern.

## 4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 4.1 ALLGEMEINES

Um die Zielsetzungen der Planung innerhalb des Änderungsbereichs erfüllen zu können, sind folgende Änderungen der Planung vorgesehen:

- Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche in nordwestlicher Richtung,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Überdachung des vorhandenen Reitplatzes,
- geringfügige Erweiterung der Baugrenzen in nordöstlicher Richtung (vorh. überdachte Nebenanlage der Reithalle),
- Abgrenzung des vorhandenen Paddock-Bereichs,
- Festsetzung von Flächen für eine Doppelgarage.

### 4.2 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DEN ZWECKBESTIMMUNGEN ‚REITTHERAPEUTISCHE EINRICHTUNG'

Die reittherapeutische Einrichtung besteht aus einer Reithalle mit Ställen für die Therapiepferde, einem offenen Reitplatz, sog. Paddock, Büro- und Praxisräumen sowie einer Betriebswohnung. Es besteht eine Zusammenarbeit mit dem „Familienzentrum Am Aggerwasserwerk" und weiteren Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Aufgrund hoher Nachfrage nach reittherapeutischen Leistungen besteht Bedarf an zusätzlichen Flächen, insbesondere auch wettergeschützten Reit- und Therapiemöglichkeiten.

Entsprechend den Zielen der Planung, innerhalb des Änderungsbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen überdachten Reitplatz zu schaffen, setzt der Bebauungsplan neben den bereits vorhandenen Nutzungen die ‚überdachte Reithalle' fest.

Die Betreiberin der Einrichtung hat inzwischen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines überdachten offenen Reitplatzes gestellt. Das Bauvorhaben liegt jedoch deutlich außerhalb der überbaubaren Flächen sowie z. T. außerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Die jetzigen überbaubaren Grundstücksflächen werden daher so ergänzt, dass die Errichtung eines überdachten Reitplatzes möglich wird. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird in nordwestlicher Richtung um ca. 1.450 qm erweitert, dabei wird eine Umwandlung von privater Grünfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf vorgenommen. Die überbaubaren Flächen werden für den überdachten Reitplatz um ca. 600 qm erweitert.
Östlich der bestehenden Reithalle besteht eine überdachte Lagerstätte für Heu und Futter. Der Bereich wird in der derzeitigen Planfassung nicht von Baugrenzen erfasst und wird daher in der 2. Änderung planungsrechtlich abgesichert.

Eine weitere Ergänzung ist westlich des Praxisgebäudes vorgesehen. Die Betreiber der Einrichtung beabsichtigen hier eine Doppelgarage zu errichten. Der geplante Standort befindet sich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. In der Planzeichnung wird der projektierte Standort als Fläche für Garage (Ga) festgesetzt und gemäß der PlanzV mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt, wobei die vorhandenen Gebäude eng umfahren werden. Für die geplante Überdachung des Reitplatzes werden die Baugrenzen entsprechend der vorliegenden Fachplanung festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung ist bis auf das im Südwesten des Änderungsbereichs gelegene turmartige Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes in eingeschossiger Bauweise errichtet worden. Für die geplante Überdachung des Reitplatzes sowie für die Nebenanlagen der Reithalle wird ebenso eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
Das turmartige Gebäude ist inzwischen in das Praxisgebäude integriert worden und soll in seiner bisherigen Form erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine maximal zweigeschossige Bauweise fest.

## 4.3 ERSCHLIESSUNG FÜR DEN KRAFTVERKEHR, RUHENDER VERKEHR

### 4.3.1 Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Troisdorf und ist über die B 8 (Frankfurter Straße) und die B 56 sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnanschlussstelle der A 59 ‚Troisdorf' befindet sich ca. 3 km westlich, die Anschlussstelle A 560 ‚St. Augustin' ca. 2 km südlich des Plangebietes.

### 4.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist auf der Grundlage des Ursprungsplanes als private Erschließung erstellt worden. Der Änderungsbereich grenzt im Südosten an die Privatstraße an. Die Reithalle, die Praxis, das Paddock und der reitplatz sind über diese Privatstraße erschlossen.

### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhanden.
In der Ursprungsplanung waren beidseits der Privatstraße Stellplatzflächen (St) festgesetzt. Die Anzahl der in diesem Bereich realisierbaren Stellplätze ist ausreichend groß bemessen, um den Bedarf für die Bediensteten und Besucher sicherstellen zu können. Mit der geplanten Überdachung des Reitplatzes sind keine höheren Stellplatzanforderungen verbunden.

## 4.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Zentrum von Troisdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m westlich des Plangebietes mit der S-Bahn-Haltestelle Troisdorf. Die nächstgelegene Bushaltestelle ‚Aggerbrücke' befindet sich in einer Entfernung von 200 m zum Plangebiet.

## 4.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG ‚BAUMGARTEN'

Auf den Flächen nordwestlich des Änderungsbereichs besteht bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung ‚Zum Alten Tor' ein dichter Baumbestand. Der Bereich war in der Ursprungsplanung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün' festgesetzt. Zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes waren diese Flächen zudem mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagert.

Durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche bis an den bewachsenen Bereich, grenzen die reittherapeutischen Nutzungen künftig bis an die baumbestandenen Grundstücke an. Das gilt auch für eine kleine Teilfläche südöstlich des Änderungsbereichs. Zum Schutz des hier ebenfalls vorhandenen Baumbestandes ist diese Teilfläche in den Änderungsbereich einbezogen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Baumgarten' festgesetzt worden.

## 4.6 VER- UND ENTSORGUNG

### 4.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. Lagerflächen von Pferdemist) werden dem Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen, dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich der Agger. Eine Zuführung von Niederschlagswasser wird daher nicht zugelassen.

### 4.6.2 Löschwasser

Im Rahmen der Baumaßnahme wird für das Plangebiet - nach DVGW Arbeitsblatt 405 als Grundschutz - eine Löschwasserversorgung von min. 96 m³/h = 1.600 Liter pro Minute bereitgestellt.

## 4.7 MASSNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Deich zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Zukunft verbreitert wird (Erhöhung auf HQ 200).
Trotz des Deiches sind die typischen Risiken in Zusammen mit Hochwasser nicht vollkommen auszuschließen, so dass es zu hohen und zeitlich anhaltenden Grundwasserständen kommen kann. In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden daher besondere Anforderungen an die Gründung und Unterkellerung sowie die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens aufgenommen.

## 4.8 ARTENSCHUTZ

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.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Januar 2015, **Anlage 1**) gefolgt. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob es durch die Errichtung des überdachten Reitplatzes zu einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten kommen kann.

Abschließend stellen die Gutachter fest, dass im eigentlichen Vorhabenbereich nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen ist, aus denen sich potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte ergeben. Für keine artenschutzrechtlich relevante Art ergeben sich Hinweise auf eine Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen im gesamten Umfeld durch die intensive Nutzung zum Reiten, als Wohnraum, Kindertagesstätte u.a. sind auch keine Vorkommen störempfindlicher Arten zu erwarten, die durch das Vorhaben erheblich gestört werden könnten. Auch eine Gefährdung von Individuen artenschutzrechtlich relevanter Arten durch den geplanten Reitplatz lässt sich ausschließen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenbereich keine Eignung für artenschutzrechtlich relevante Arten innehat, sind auch keine Maßnahmen notwendig, um Lebensraumverluste auszugleichen oder Individuen zu schützen.

## 4.9 FFH-VORPRÜFUNG

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 183 befindet westlich des FFH-Gebiets DE-5109-301 „Agger“ sowie des Vogelschutzgebiets DE-5108-401 „Wahner Heide“.
Im Vorfeld der Planaufstellung wurde daher eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, 2016, **Anlage 2**).

Im Zusammenhang mit der geplanten Überdachung ist im Rahmen der FFH-Vorprüfung geprüft worden, ob erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebiets überhaupt denkbar wären.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen haben die Gutachter festgestellt, dass
der südliche Ausläufer des FFH-Gebiets „Agger“ außerhalb des Grundstücks, auf dem der überdachte Reitplatz gebaut werden soll liegt. Damit sind Beeinträchtigungen durch direkte Flächeninanspruchnahmen oder unmittelbare Gefährdungen von Individuen im FFH-Gebiet von vorne herein ausgeschlossen.

Es verbleiben alleine die möglichen indirekten Auswirkungen durch optische oder akustische Störungen sowie Stoffeinträge, die sowohl baubedingt als auch beim späteren Betrieb des Reitplatzes auftreten könnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Reitplatz nicht in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet geplant wird, sondern inmitten der bereits bestehenden Nutzungen z.B. als Paddock, Reithalle, Praxis und Kindertagesstätte. Es besteht somit kein direkter Kontakt des zu errichtenden Reitplatzes zum benachbarten FFH-Gebiet. Optische und akustische Wirkungen sind folglich durch die bestehenden Nutzungen abgeschirmt. Das Gelände „Am Wasserwerk“ ist gegenüber der Aggeraue ohnehin wiederum durch Bäume abgetrennt.

Stoffeinträge in das benachbarte FFH-Gebiet sind durch den überdachten Reitplatz aufgrund der Entfernung und der Abschirmung ebenfalls nicht zu befürchten. Auch indirekte Auswirkungen, etwa über die Beeinträchtigung von charakteristischen Artengemeinschaften von FFH-relevanten Lebensraumtypen, können ausgeschlossen werden. Das Gelände „Am Wasserwerk“ ist kein bedeutsamer Teillebensraum oder Vernetzungskorridor für charakteristische Arten des benachbarten FFH-Gebiets.
Insgesamt sind keine Wirkungen durch das Vorhaben erkennbar, die in irgendeiner Weise Einfluss auf die biotische oder abiotische Ausstattung des FFH-Gebiets „Agger“ haben könnten. Der geplante Bau des überdachten Reitplatzes führt auch nicht zu Beeinträchtigungen der vorgesehenen Erhaltungsziele und der damit verbundenen Maßnahmen.

### 4.10 GERUCHSIMMISSIONEN

Von dem Paddock und dem Reitplatz können Geruchsimmissionen ausgehen, die zu Konflikten mit der Wohnnachbarschaft führen.
Aus Gründen der Vorsorge wurde eine Bewertung des Standortes unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen durchgeführt **(Anlage 3)**. Im Ergebnis gibt es keine Beeinträchtigungen.

### 4.11 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / BAUMSCHUTZSATZUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB aufgestellt, danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In der Stadt Troisdorf besteht eine Baumschutzsatzung. Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes war zu prüfen, inwieweit durch die Planung geschützte Bäume beeinträchtigt werden.
Ausgangszustand des Bereichs, in dem der überdachte Reitplatz im Bereich des Grundstücks „Am Wasserwerk“ gebaut werden soll, ist eine Wiese ohne Baumbestand. Auch die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden Flächen sind nicht mit Bäumen bestanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen (Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr). Es kommt somit nicht zu vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von geschützten Bäumen **(Anlage 4)**.

## 5. Hinweise

Das Plangebiet befindet sich in dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger. Aus Bodenuntersuchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde ist bekannt, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden.

Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen darf mit Schwermetallen belasteter Bodenaushub, der zur Entsorgung anfällt, nur eingeschränkt verwertet werden und muss unter Umständen in dafür zugelassenen Anlagen beseitigt werden. Die genaue Verfahrensweise ist im Vorfeld einer Erdbaumaßnahme mit dem Amt für Technischen Umweltschutz der Kreisverwaltung Siegburg, Sachgebiet Gewerbliche Abfallwirtschaft, abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen in Privateigentum bzw. Eigentum der Stadtwerke Troisdorf. Nicht genutzte Grundwassermessstellen sind ordnungsgemäß zu sichern und zu verschließen.

## 6. VERWIRKLICHUNGSMASSNAHMEN

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für den Änderungsbereich fallen für die Stadt Troisdorf keine Kosten an.
Die geplanten Maßnahmen werden von den Grundstückseigentümern durchgeführt und finanziert.

## 8. ANLAGEN

Artenschutzrechtliche Bewertung, Kölner Büro für Faunistik, Januar 2016 **(Anlage 1)**

FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG, Kölner Büro für Faunistik, Januar 2016 **(Anlage 2)**

Prüfung möglicher Geruchsimmissionen, KTBL Darmstadt, Mai 2016 **(Anlage 3)**

Stellungnahme zum notwendigen Ausgleich nach der Baumschutzsatzung, Kölner Büro für Faunistik, Januar 2016 **(Anlage 4)**

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co – Dezernent II

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister