Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan T 49, Bl. 1, 2. Änderung
Ortsteil Troisdorf

Bezeichnung und Abgrenzung:
Der Bebauungsplan T 49, Bl. 1, 2. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Speestraße, der Landstraße 332 a und der Kasinostraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:
Über die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes T 49, Bl. 1, 1. Änderung werden im wesentlichen zwei Punkte bereinigt. So soll zum einen die geplante bessere Verkehrsanbindung des Gewerbebereiches Speestraße/Kasinostraße durch die Darstellung einer Anbindung an die geplante L 332 a planungsrechtlich abgesichert werden.
Zum anderen soll das bisher im südlichen Planbereich festgesetzte Industriegebiet aufgehoben und statt dessen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese sollen als Ausgleichsflächen im Zuge des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Landstraße 332 a bereit gestellt werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Der Plan wird im nordöstlichen Bereich von der geplanten Landstraße 332 a tangiert, für die ein neuer Landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt wurde. Um die für den Straßenbau benötigten Flächen soweit als möglich innerhalb der einzelnen Planbereiche auszugleichen, soll ein südöstlich zwischen der Kasinostraße, der Speestraße und der L 332 a liegendes Areal als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden. Durch die dort geplante Maßnahme wird der durch die Anbindung der Kasinostraße zu erwartende zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt nicht nur ausgeglichen, sondern sogar überkompensiert.
Aufgrund der großen Ausdehnung der gesamten Straßenbaumaßnahme und der Feststellung der Planung in mehreren Einzelbebauungsplänen wurde von einer einzelplanbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung abgesehen. Statt dessen erfolgt die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs im Rahmen der neuen, aktualisierten landschaftspflegerischen Begleitplanung für die Gesamtmaßnahme. Der Plan, Stand Januar 1996, liegt der Verwaltung vor und kann im Planungsamt eingesehen werden. Der dort nachgewiesene Umfang an Ausgleichsmaßnahmen ist als Öko-Konto zu verstehen, von dem die Eingriffswerte der einzelnen Bebauungspläne nach Dringlichkeitsgesichtspunkten i.S. des Baufortschritts abgebucht werden. Im Hinblick auf den Gesamtausgleich der

Baumaßnahme schließt der Landschaftspflegerische Begleitplan mit einem Defizit ab, das durch eine Ergänzung ausgeglichen wird, die in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde und dem Straßenbaulastträger festgelegt und durchgeführt wird.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt eine Altlast, für die zunächst eine Erstbewertung und darauf basierend eine Gefährdungsabschätzung mit mehreren Nachuntersuchungen durchgeführt wurde. Diese Gutachten sowie eine abschließende Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Troisdorf liegen der Begründung in Anlage bei. Aufgrund der Untersuchungen ist davon auszugehen, daß die festgesetzten Nutzungen mit der gekennzeichneten Altlastenfläche vereinbar sind.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Änderungsbereich westlich der bestehenden Bahnunterführung Bachstraße Gewerbegebiet und östlich davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Weiterhin ist die geplante L 332 a als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt.

Bebauungsplan:
Der rechtskräftige Bebauungsplan T 49, Bl. 1, 1. Änderung weist für den Bereich der jetzt anstehenden 2. Änderung die Verkehrsflächen der Bundesbahn, der geplanten L 332 a, der Speestraße und den Einmündungsbereich der Kasinostraße aus. Nordwestlich der Speestraße ist Gewerbegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m, einer Geschoßflächenzahl von 2,0 und die abweichende Bauweise festgesetzt.
Der Bereich zwischen der Kasinostraße, der Speestraße und der geplanten L 332 a ist als Industriegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m, einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 9,0 und der abweichenden Bauweise ausgewiesen.
Im Eckbereich L 332 a/Deichweg ist die Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken planungsrechtlich abgesichert.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:
In den nordwestlichen Änderungsbereich ragt eine kleine Teilfläche des Gewerbegebietes zwischen der geplanten L 332 a und der Speestraße hinein. Hier wird gemäß dem bestehenden Rechtsplan Gewerbegebiet festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad nicht zulässig sind. Über diese Festsetzungen wird der entsprechende Anschluß an das bereits bestehende Gewerbegebiet hergestellt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Gebäudehöhe von 9 m und eine Geschoßflächenzahl von 2,0 geregelt. Diese Festsetzungen werden aus dem bestehenden Rechtsplan übernommen.

Bauweise überbaubare Grundstücksfläche:
Für den Bereich des Gewerbegebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung. Dies bedeutet, daß auf Wunsch die Abstandsflächen gemäß BauNVO einzuhalten sind. Wird dies nicht gewünscht, so kann auch auf die Grenze gebaut werden, wobei die maximale Baukörperlänge von 50 m gemäß § 22 BauNVO nicht zum tragen kommt.
Die Stadt Troisdorf hat für alle neueren Gewerbegebiete im Stadtbereich diese Festsetzungen getroffen und festgestellt, daß hierüber individuell auf die Vorstellung der einzelnen Bauherren eingegangen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu den Straßenverkehrsflächen hin durch Baugrenzen abgeteilt, die einen 6 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Hier soll eine einrahmende Grüngestaltung erfolgen, die den heutigen Vorstellung moderner Gewerbegebiete entgegen kommt.

Verkehrsflächen:
Die Planänderung setzt im nordöstlichen Bereich die Trasse für die geplante L 332 a fest. Diese Landstraße ist für die Stadt Troisdorf sowohl von überörtlicher als auch erheblicher innerörtlicher Bedeutung. Sie soll die Ziel- und Quellverkehre bündeln und gezielt weiterleiten und damit innerörtliche Schleichverkehre verhindern.
Um für das Gewerbegebiet im Bereich der Speestraße und der Kasinostraße eine optimale Verkehrsanbindung sicherzustellen, sollen die Straßen über eine Verbindungsschleife an die L 332 a angebunden werden. Diese Verkehrsfläche ist ebenfalls in der Planänderung dargestellt.
Im südlichen Bereich wird der Bebauungsplan durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche abgegrenzt, die bei schmaler Ausbaubreite eine Fahrverbindung zwischen der Kasinostraße und dem Deichweg herstellen soll und auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann.

Ruhender Verkehr:
Für den ruhenden Verkehr besteht innerhalb des Änderungsbereiches entlang der dargestellten Verkehrsflächen kein Bedarf. Im Bereich des Gewerbegebietes sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Fahrradverkehr:
Entlang der L 332 a ist ein einseitig geführter Rad-/Gehweg geplant. Über die vorgesehene Verbindungsschleife wird eine Verbindung zu den Rad-/Gehwegen an der Speestraße und der Kasinostraße hergestellt.
Von diesen Fahrradverbindungen ist die Führung entlang der L 332 a auch von überörtlicher Bedeutung.

Fußgängerverkehr:
Entlang der geplanten L 332 a kann der Fußgänger den einseitig geführten kombinierten Rad-/Gehweg benutzen. Entlang der Kasinostraße und der Speestraße

steht einseitig ein kombinierter Rad-/Gehweg und auf der anderen Seite ein separater Fußweg zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr:
Der Planbereich ist über eine Haltestelle an der Kasinostraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Grün- und Freiflächen:
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Grün- oder Freiflächen ausgewiesen.

Gestaltungsvorschriften:
Für den Geltungsbereich der Änderung wird auf die sonst übliche isolierte Gestaltungssatzung verzichtet, da nur eine kleine Teilfläche des bereits weitestgehend genutzten Gewerbegebietes in den Planbereich hineinragt. Die Gestaltungsfragen werden daher über den rechtskräftigen Bebauungsplan T 49, 1. Änderung geregelt.

Sonstiges:
Der Änderungsbereich lag bisher in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG. Die Schutzzonen für dieses Wasserwerk sind jedoch z.Z. aufgehoben.

Verwirklichungsmaßnahmen:
Da bereits die Grundstücke für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von der Stadt bzw. dem Landschaftsverband angekauft wurden, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nur noch die Anlage der Verkehrsflächen notwendig. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gewerbegebiet bestehen bereits.

Kosten und Finanzierung:

Die Kosten für den Änderungsbereich wurden bereits im Rechtsplan T 49, Bl. 1, 1. Änderung abgehandelt. Zusätzliche Kosten entstehen lediglich durch die Anlage der Verbindungsschleife zwischen der Speestraße/Kasinostraße und der geplanten L 332 a, die jedoch nicht zu Lasten der Stadt Troisdorf gehen. Die Stadt Troisdorf hat sich lediglich an den Kosten für Geh- und Radwege zu beteiligen. Diese Kosten sind aus Haushaltsmitteln zu decken. Eine genaue Kostenschätzung liegt noch nicht vor. In Anbetracht der erwarteten Größenordnung der Kosten ist die Finanzierung als gesichert anzusehen.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

Troisdorf,

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen:
- Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990
- Gutachten zur Altlast Nr. 189 (5109/43)
  1. Gefährdungsabschätzung vom 14.07.92*
  2. Stellungnahme vom 15.09.92
  3. Nachuntersuchung vom 14.05.93
  4. Stellungnahme vom 18.08.95
  5. Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Troisdorf vom 25.08.95

- Landschaftspflegerische Begleitplanung zur innerstädtischen Umgehung Troisdorf (liegt im Planungsamt der Stadt Troisdorf vor und kann dort eingesehen werden)

* Die Gefährdungsabschätzung liegt der Begründung nicht komplett bei. Sie kann als vollständiges Exemplar beim Planungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.