STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T49, Blatt 1, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West
Bereich zwischen L332, Kasinostraße und Deichweg

(Ergänzung des Gewerbegebiets Kasinostraße)

Satzung
Stand: 18.09.2012

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 49, Blatt 1, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West, Bereich zwischen L 332, Kasinostraße und Deichweg

1. VORGABEN

1.1 ALLGEMEINES, BISHERIGES VERFAHREN

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes T 49, Blatt 1, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich zwischen L 332, Kasinostraße und Deichweg 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 13.01.2012 bis einschließlich 13.02.2012 durch Aushang der Planung im Rathaus der Stadt Troisdorf, ebenso die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Darüber hinaus wurde eine öffentliche Anhörung der Bürger im Ratssaal des Rathauses der Stadt Troisdorf am 12.01.2012 durchgeführt.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die zweite Beteiligung Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 16.07.2012 bis 15.08.2012 durch Aushang der Planung im Rathaus der Stadt Troisdorf gem. § 4 Abs.2 BauGB vollzogen.

1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes T 49, Blatt 1, 4. Änderung umfasst eine ca. 1,4 ha. große Fläche im Stadtteil Troisdorf-West.

Das Plangebiet schließt östlich an das bebaute Gewerbegebiet an der Kasinostraße an. Im Süden beginnen die Flächen der Mannstaedt GmbH. Zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung an der Kasinostraße und den weiter südlich gelegenen, industriell genutzten Mannstaedt - Werken liegen Brachflächen wie der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende ehemalige Betriebssportplatz, sonstige nicht mehr genutzte Lager- und Betriebsflächen und ungenutzte Flächen, die heute z.T. einen dichten Baumbestand aufweisen und einen Puffer bilden. Östlich wird das Plangebiet durch die L 332 begrenzt. Im Norden bildet das vorhandene Regenrückhaltebecken die Grenze des Geltungsbereiches.

1.3 VORHANDENE SITUATION

Entlang der L 332 als überörtlicher Verbindung zwischen Troisdorf und Siegburg sind die hinter dem unbebauten Plangebiet gelegenen Gewerbebauten der erste wahrnehmbare Bebauungszusammenhang am Ortseingang Troisdorfs.

Die das Plangebiet umgebende gewerbliche Nutzung ist kleinteilig geprägt, eine Ausnahme bildet das gegenüberliegende Grundstück des Rautenberg Verlages.

Das Plangebiet war für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der L 332 vorgesehen. Eine Zuordnung als Ausgleichsfläche hat jedoch nicht stattgefunden, da die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe und Lage nicht geeignet war, daher wurden die für den Bau der L 332 erforderlichen Maßnahmen durch den Landesbetrieb Straßen NRW entlang der BAB 59 in Sieglar sowie in der Siegaue umgesetzt (s.u.).

Das Plangebiet stellt sich heute als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Ein Teil des Plangebietes wird für ein Versickerungsbecken zur Entwässerung der Unterführung Kasinostraße genutzt.

2. PLANUNGSVORGABEN

2.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz" des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Region Bonn/Rhein-Sieg, enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dar.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung korrigiert, da die aktuelle Darstellung von der beabsichtigten Nutzung abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Flächenarrondierung nicht beeinträchtigt.

2.3 BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 49, Blatt 1, 2. Änderung weist die Flächen im Plangebiet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Der Bebauungsplan wird durch die 4. Änderung teilweise ersetzt. Teile des Bebauungsplanes, insbesondere die Darstellung der Verkehrsflächen, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der vierten Änderung und bleiben somit maßgeblich.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 49, Blatt 1, 4. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung an dem Standort schaffen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha, damit liegt die geplante Grundfläche deutlich unterhalb des Grenzwertes gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Nachverdichtung durch Neufestsetzung überbaubarer Flächen vornimmt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens liegen somit vor. Entsprechend der Verfahrenserleichterungen für beschleunigte Verfahren wird keine formelle Umweltprüfung vorgenommen.

Der Änderungsbereich liegt 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. Indirekte Beeinträchtigungen durch Areal- und Habitatverkleinerung, Zerschneidung, Kollision für Arten der Schutzgebiete, Stoffliche Emissionen, Einleitungen (bau- und betriebsbedingt), akustische und optische Wirkungen / Störungen, Veränderungen der klimatischen Verhältnisse, Grundwasser- und Oberflächenwasserveränderungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen enthält.

2.5 HOCHWASSERSCHUTZ, WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

2.6 ALTLASTENFLÄCHEN

Der Änderungsbereich wird im Norden geringfügig von der Altlast Nr. 5109/0043-0 überlagert, die bereits im Rahmen des Neubaus der L 332 untersucht worden ist. Die Überlagerung betrifft einen kleinen Teilbereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung verfolgt das Ziel, die bisher als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bereiche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die ursprünglich als Ausgleichsflächen für den Abschnitt der L 332, Troisdorf bis Anschluss A 59 festgesetzten Flächen waren aufgrund ihrer geringen Größe und Lage ungeeignet, die erforderlichen Maßnahmen wurden inzwischen durch den Landesbetrieb Straßen NRW entlang der Autobahn in Sieglar sowie in der Siegaue auf folgenden Flurstücken umgesetzt:

- Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstücke 865, 825, 827, 828, 829, 830, 831, 832 (Streifen entlang der BAB 59),

- Gem. Sieglar, Flur 4, Flurstück 67 (südlich an den Mühlengraben angrenzend),

- Gem. Sieglar, Flur 4, Flurstück 456 (westlich des Siegdeiches, bzw. Sieglarer Sees).

Auch eine Nutzung als Regenrückhaltung ist nicht mehr erforderlich, das Entwässerungsnetz in diesem Bereich wurde durch andere Maßnahmen ertüchtigt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können daher für eine Arrondierung des Gewerbegebietes an der Kasinostraße herangezogen werden.

Bisherige Planungen, bei denen die Fläche durch eine hochwertige und gestalterisch anspruchsvolle Bebauung für eine Büronutzung genutzt werden sollte, ließen sich mangels Nachfrage nicht umsetzen. Daher wird nun - entsprechend dem vorherrschenden Bedarf eine kleinteiligere Vermarktung angestrebt, die sich nicht allein an Büronutzungen wendet.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind Bewerbungen von Troisdorfer Unternehmen um den Ankauf von Teilflächen im Plangebiet, um diese gewerblich zu nutzen. Darüber hinaus besteht ein Anlass zur Wiederaufnahme der Planung durch die anhaltende Nachfrage nach kleineren Gewerbeeinheiten. Die Flächen gehören überwiegend der Stadt Troisdorf, sodass sie für eine zügige Ansiedlung verfügbar sind.

4. UMWELTBERICHT

Da es sich um ein Änderungsverfahren für ein rechtskräftig ausgewiesenes Baugebiet innerhalb eines baulichen Zusammenhangs handelt und die Voraussetzungen hierfür vorliegen, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

5.1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan sieht für einen Großteil des Geltungsbereiches eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor, wobei Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Die Fläche des bestehenden Versickerungsbeckens im nördlichen Teil des Plangebietes wird zukünftig als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Zweckbestimmung „Versickerungsbecken“, festgesetzt.

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

- Berücksichtigung der Kanal- und Leitungstrassen im Süden des Änderungsbereichs,
- Festsetzung einer Planstraße mit Wendeanlage im Süden des Plangebietes,
- Änderung der Nutzung von bisher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in GE – Gewerbegebiet, Fläche für ein Regenrückhaltebecken und private Grünfläche.
- Festsetzung der Gebäudehöhe in Anlehnung an die westlich angrenzenden Bauflächen,
- großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen zur flexibleren Reaktion auf das Vermarktungsinteresse.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.2.1 GEWERBEGEBIET (GE)

Entsprechend den Zielen der Planung, den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, setzt der Bebauungsplan für den Bereich der 4. Änderung als zulässige Art der Nutzung **GE - Gewerbegebiet** fest.

Zur Vermeidung von störenden Nutzungen zu den schutzbedürftigen Wohngebäuden nordöstlich des Planbereiches erfolgte in den textlichen Festsetzungen eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 8804.25.1 vom 06.06.2007).

Die Gliederung orientiert sich dabei an dem nächstgelegenen WA - Gebiet in der Petersbergstraße (Bebauungsplan T 27), das sich ca. 155 m nordöstlich des Plangebietes befindet. Mit dem Ausschluss der Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste werden nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (100 m – 200 m Abstand) zugelassen.

Innerhalb der festgesetzten GE - Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Das Plangebiet soll in erster Linie für gewerbliche Betriebe und Anlagen vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde diesen Zielen entgegenstehen.

5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das GE Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die geplante Bebauung ist bis zu einer Bauhöhe von max. 12,0 m über der vom Abwasserbetrieb Troisdorf festgesetzten Rückstauebene von 55,00 m ü. NN zulässig.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Beschränkung in der Gebäudehöhe ist die maximal zulässige Gebäudekubatur definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 80 % der Grundfläche zuzulassen.

5.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Südteil des Gebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen soweit zurückgenommen, dass die vorhandenen und geplanten Kanaltrassen einschließlich ihrer Sicherheitsstreifen von Bebauung frei bleiben.

Das Plangebiet wird auf der nordöstlichen Seite von der freien Strecke der L 332 n begrenzt.

Entsprechend den Anbaubestimmungen des StrWG NRW wurde die Baugrenze in diesem Bereich vom Fahrbahnrand um 20 m abgerückt festgesetzt.
Die Festsetzung der Bauweise erfolgt zu Gunsten der Planungsfreiheit der künftigen Bauherren als abweichende Bauweise. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkungen.

5.5 ERSCHLIESSUNG FÜR DEN KRAFTVERKEHR, RUHENDER VERKEHR

5.5.1 Überörtliche Anbindung

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Troisdorf und ist über die L 332 und die B 56 n sehr gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Autobahnanschlussstelle der A 560 ‚Sankt Augustin Zentrum' befindet sich ca. 2 km südlich des Plangebietes.

5.5.2 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine kurze Planstraße, die in einem Wendeplatz endet vorgesehen. Die Planstraße mündet im Südwesten in die Kasinostraße.

Die Planstraße dient ausschließlich der Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke innerhalb des Plangebietes. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze setzt der Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot fest.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr für die Mitarbeiter und Kunden der künftigen Betriebe können auf der gesamten Grundstücksfläche angelegt werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine ausschließenden Festsetzungen.

5.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Zentrum von Troisdorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.400 m nördlich des Plangebietes mit der S-Bahn-Haltestelle Troisdorf. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Linien 507 und 508 befinden sich an der Steinackerstraße und der Uferstraße. Die Haltestellen sind ca. 350 m bzw. 400 m vom Plangebiet entfernt.

5.6 GRÜNFLÄCHEN - REGENRÜCKHALTEBECKEN

Der Geltungsbereich wird im Norden durch vorhandene Grünflächen begrenzt, wobei der westliche Teil von einer Regenrückhalteanlage eingenommen wird.

Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2.250 m², davon entfallen 1.120 m² auf die Teilfläche mit dem vorhandenen Regenrückhaltebecken.

Auf dem östlichen Teil hat sich eine Wiese entwickelt, die in Teilen mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist. Die Wiese bleibt erhalten und soll mit einigen Laubbäumen ergänzt werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestim-

mung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES / DER KLIMAANPASSUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Sinne des Vorsorgeprinzips zur Vermeidung und weitgehenden Minderung der Folgen des Klimawandels beitragen.

Das Plangebiet ist im Westen und Norden umgeben von gewerblichen Nutzungen, im Osten grenzt die Verkehrsfläche der L 332 und nachfolgend die Gleistrassen der Deutsche Bahn AG an. Im Süden grenzen die Flächen der Mannstaedt GmbH an. Zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung an der Kasinostraße und den weiter südlich gelegenen, industriell genutzten Mannstaedt - Werken liegen Brachflächen wie der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende ehemalige Betriebssportplatz, sonstige nicht mehr genutzte Lager- und Betriebsflächen und ungenutzte Flächen, die heute z.T. einen dichten Baumbestand aufweisen und einen Puffer bilden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Innerhalb dieser Fläche besteht im Norden eine Grünfläche in einer Größe von ca. 2.250 m². Der Westteil dieser Fläche wird von einer Versickerungsanlage eingenommen.

Nach Angaben des amtlichen Gutachtens zur „Klimauntersuchung im Bereich der Stadt Troisdorf“ (Deutscher Wetterdienst Essen, 1997) gehört das Plangebiet zu einem mäßig bis hoch wärmebelasteten Bereich, wie es für das überwiegende Stadtgebiet allgemein gilt. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Kaltluftsammelgebietes. Für den umgebenden besiedelten Raum wird dem Plangebietes im Klimagutachten ein mittlerer Freiflächensicherungsgrad, d.h. eine geringe bis mittlere Bedeutung für das lokale Klima zugeordnet.

Grundsätzlich mildern Bäume die Klimaextreme und haben eine Pufferfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft. Daher werden auf der privaten Grünfläche, die an das Versickerungsbecken angrenzt, 5 Laubbäume festgesetzt. Ebenfalls ist auf den Gewerbegrundstücken je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern, sodass nach Abwägung der unterschiedlichen Belange auch unter klimatechnischen Gesichtspunkten an der Planung festgehalten wird.

5.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

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 BNatSchuG alle im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten betrachtet und der Einfluss des Vorhabens hinsichtlich der benannten Verbote beurteilt. Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Artenliste der „planungsrelevanten Arten“ für das Messtischblatt 5109, Lohmar und einer eigenen Begehung.

Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit als Ackerfläche (Rüben), Regenrückhaltebecken und im Umfang von rd. 1000 qm Brachfläche genutzt. Das Plangebiet wird durch die angrenzende Gewerbenutzung an der Kasinostraße im Westen, durch die Umgehungsstraße L 332 im Nordosten und durch die massive Mauer zum angrenzenden begrünten Firmengelände

des angrenzenden Stahlwerkes Mannstaedt - Werke begrenzt. Aufgrund der isolierten Lage haben die Flächen eine eingeschränkte Biotopfunktion.

Die Artenschutzprüfung, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

5.9 VER- UND ENTSORGUNG

5.9.1 Schmutz- und Regenwasser

Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. Stellplatz-. Verkehrs- und Lagerflächen) werden dem Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser von Dachflächen werden i.S. von § 51a Landeswassergesetz örtlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird zurzeit durch ein entsprechendes Gutachten geführt, aufgrund der im Nordwesten des Plangebietes bestehenden Versickerungsanlage ist davon auszugehen, dass auch auf den angrenzenden Gewerbeflächen eine Versickerung möglich ist. Eine Wasserschutzzone besteht nicht.

5.9.2 Löschwasser

Im Rahmen der Baumaßnahme wird für das Plangebiet - nach DVGW Arbeitsblatt 405 als Grundschutz - eine Löschwasserversorgung von min. 192 m^3/h = 3200 Liter pro Minute bereitgestellt.

5.10 WALD

Südlich an das Plangebiet grenzen baumreiche Flächen an. Dabei handelt es sich um alte Baumreihen um den ehemaligen Betriebssportplatz des angrenzenden Stahlwerkes Mannstaedt-Werke, die vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW als Waldflächen eingestuft werden. Der Landesbetrieb fordert in seiner Stellungnahme vom 10.02.2012 einen Abstand zwischen dem Waldrand und der geplanten Bebauung von 35 m einzuhalten.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Südteil des Gebietes soweit zurückgenommen, dass die vorhandenen und geplanten Kanaltrassen einschließlich ihrer Sicherheitsstreifen von Bebauung frei bleiben.

Der Abstand der Baugrenzen bis zum Waldrand ist auf Grund des Verlaufs der Kanaltrassen unterschiedlich und beträgt zwischen 12 m und 32 m. Eine gesetzliche Grundlage, wie vom Landesbetrieb gefordert, von 35 m, besteht nicht, der Abstand der Baugrenzen bis zum Baumbestand wird als ausreichend beurteilt. Bei der als Wald eingestuften Fläche handelt es sich zudem um ein privates Grundstück, das einer regelmäßigen Baumpflege unterliegt.

6. VERWIRKLICHUNGSMASSNAHMEN

Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu korrigieren.

7. KOSTEN

Für die Herstellung der Planstraße fallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kosten von 184.000 € an.

Die Kosten für die Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche inkl. Entwicklungspflege betragen rd. 5000 €.

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister