STADT TROISDORF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN VEP NR. 13, 1. ÄNDERUNG
„EINZELHANDELSBETRIEB SIEBENGEBIRGSALLEE“

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Anlass der Planaufstellung

2. Vorhabenträger

3. Lage und Geltungsbereich

4. Vorgaben zur Planung
4.1. Entwurfskonzept
4.2. Flächennutzungsplan – 81. Änderung
4.3. Bestehende Nutzungen
4.4. Landschaftsplanung
4.5. Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planinhalte
5.1. Erschließung
5.2. Art der baulichen Nutzung
5.3. Maß der baulichen Nutzung
5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.5. Ver- und Entsorgung
5.5.1. Medien
5.5.2. Müllentsorgung
5.5.3. Entwässerung/ Sicherung von Kanaltrassen
5.6. Landschaftspflegerische Maßnahmen
5.7. Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht
5.8. Bodenuntersuchung/ Versickerung von Niederschlagswasser

6. Bodenordnung

7. Nachrichtliche Übernahme

8. Hinweise

9. Kosten

Vorhabenträger: ALDI GmbH & Co. KG
Im Mittelfeld 11
53737 Sankt Augustin

1. Anlass der Planaufstellung

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 13 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Die bestehenden Erschließungen zum Tierheim werden gebündelt bzw. neu hergestellt. Der VEP Nr. 13 ist durch Bekanntmachung vom 06.07.2004 rechtskräftig geworden.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des VEP Nr. 13 ist es, die zulässige Art der baulichen Nutzung „Nahversorgungsmarkt“ zu ändern in „Einzelhandelsbetrieb“. Eine rechtlich eindeutige Definition eines „Nahversorgungsmarktes“ besteht nicht, insbesondere auch keine Hinweise auf ggf. maximal zulässige Anteile von Aktionsware der Nebensortimente. Die Änderung von „Nahversorgungsmarkt“ in „Einzelhandelsbetrieb“ dient daher der Klarstellung des Willens der Stadt Troisdorf, an diesem Standort einen nicht großflächigen Discounter (Aldimarkt) zuzulassen.

Die übrigen Inhalte des VEP Nr. 13 bleiben unverändert.

2. Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die ALDI GmbH & CO. KG, Im Mittelfeld 11, 53737 Sankt Augustin

3. Lage und Geltungsbereich

Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Troisdorfer Innenstadt und wird durch die Siebengebirgsallee erschlossen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,14 ha.

Geltungsbereich

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird für folgende Flurstücke aufgestellt:
Flur 4, Flurstücke Nr. 3044 (teilweise), 3051, 3052 (teilweise), 3055, 3056, 3058,

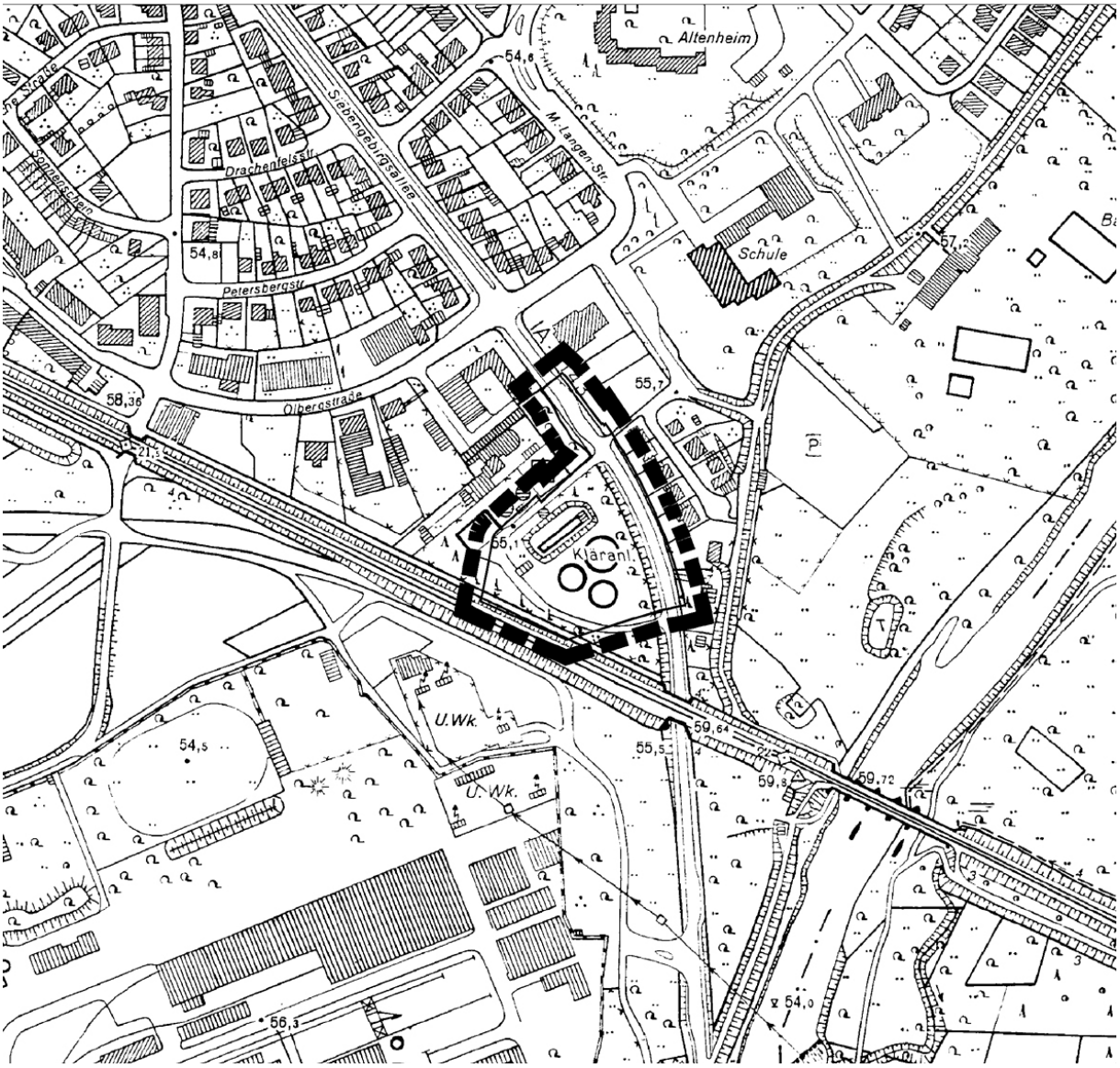
Die Verkehrsflächen der Siebengebirgsallee werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Flurstück 3044 wird nur in einer Größe von ca. 17 qm in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Grundstücksflächen werden für die Erweiterung der Verkehrsflächen (Siebengebirgsallee) benötigt.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan. Flächen Dritter werden mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen der Siebengebirgsallee nicht in das Plangebiet einbezogen.

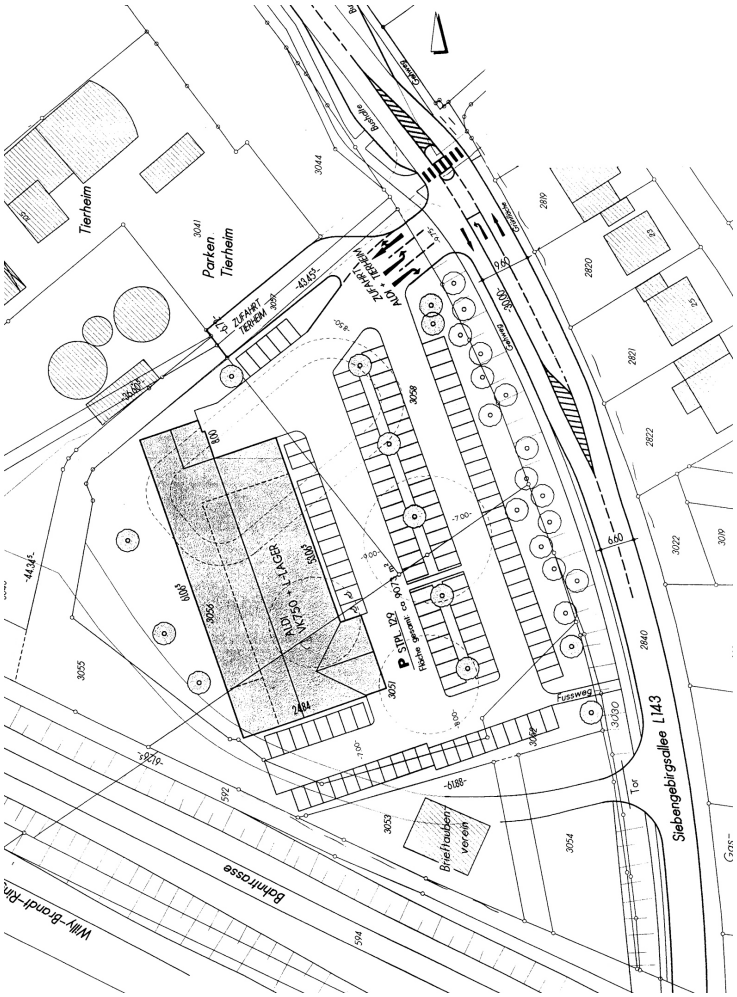
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Troisdorf und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, angepaßt und erneut angefertigt.

Die genaue Abgrenzung ist der Übersicht (Deutsche Grundkarte) im Maßstab 1 : 5000 zu entnehmen.



4. Vorgaben zur Planung

4.1. Entwurfskonzept (Architekturbüro Marquardt)



Einzelhandelsbetrieb:
Das Entwurfskonzept sieht die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 699 qm im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes vor. Östlich des Einzelhandelsbetriebes ist eine Stellplatzanlage mit ca. 130 Stellplätzen geplant. Östlich und westlich des Einzelhandelsbetriebes sind großflächig Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die baulichen Anlagen der Kläranlage werden abgebrochen und verfüllt. Die verbleibenden Leitungen werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert.

Erschließung:
Das Vorhaben wird erschlossen durch eine Anbindung an die „Siebengebirgsallee“ (L143). Die Anbindung wird gebündelt mit der derzeitigen Erschließung des nördlich angrenzenden Tierheimes. Im Bereich der Siebengebirgsallee ist die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Verkehrsflächen werden daher auf der westlichen Straßenseite erweitert. Der erforderliche Umbau beinhaltet ebenfalls die Verschwenkung des vorhandenen Fuß- und Radweges in diesem Abschnitt. Eine Verschwenkung der Siebengebirgsallee auf der östlichen Straßenseite ist aufgrund des dort befindlichen erhaltenswerten Baumbestandes nicht vertretbar. Dieser Erschließungsmöglichkeit hat der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau,

Bonn) bei Beachtung der bestehenden Busbucht auf der Siebengebirgsallee grundsätzlich zugestimmt. Das Vorhaben befindet sich im Bereich der „freien Strecke“ im Sinne des Straßen- und Wegegesetztes NW.

4.2. Flächennutzungsplan – 81. Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Bereich der ehemaligen Kläranlage „Siebengebirgsallee „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ dar. Diese Darstellung ist nach der Aufgabe der Kläranlage städtebaulich nicht mehr erforderlich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Einzelhandelsbetriebes zu schaffen, wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 8 BauGB erforderlich und wurde durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Inhalt der 81. FNP- Änderung ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche – G“. Diese Darstellung ergänzt die bereits nördlich des Änderungsbereiches angrenzende Darstellung einer gewerblichen Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die FNP-Änderung ist am 24.02.2004 rechtswirksam geworden.

4.3. Bestehende Nutzungen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird derzeit durch die Bauten der stillgelegten Kläranlage bestimmt. Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen die Flächen des Brieftaubenvereines. Östlich der Siebengebirgsallee befindet sich Wohnnutzung und eine Gaspumpstation. Nördlich an die Kläranlage grenzt das städtische Tierheim an.

4.4. Landschaftsplanung

Um die Belange von Natur und Landschaft im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemessen berücksichtigen zu können, wurde vom Vorhabenträger die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragt. Dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird vom Landschaftsplaner Erwin Quinders, Köln erstellt.
Auf der Grundlage einer ausführlichen Bestandserhebung und -bewertung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Vorschläge für einen ausreichenden Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Da es sich bei den betroffenen Grundstücksflächen um größtenteils bereits in Anspruch genommene Flächen handelt wird das sogenannte „Vereinfachte Bewertungsverfahren“ NRW bei der Bestandsbewertung verwendet.

Der Bereich der Agger ist als FFH- Gebiet (Fauna- Flora- Habitat) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Abstandes des FFH- Gebietes innerhalb dessen eine Verträglichkeit untersucht werden muss. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält hierzu Aussagen.

4.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den wichtigsten Medien kann sichergestellt werden. Die Entsorgung der Bauflächen erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der L 143. (s. a 5.5)

5. Begründung der Planinhalte

5.1. Erschließung

Einzelhandelsbetrieb:

Wie bereits unter 4.1: Entwurfskonzept beschrieben wird das Vorhaben erschlossen durch eine neue Anbindung an die „Siebengebirgsallee“ (L 143). Die Anbindung wird gebündelt mit der derzeitigen Erschließung des nördlich angrenzenden Tierheimes. Im Bereich der Siebengebirgsallee ist die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich.

Hierzu wurden vom Ingenieurbüro Brendebach 2 Entwurfsvarianten erarbeitet. Variante 1 sieht die Aufweitung der Verkehrsflächen der Siebengebirgsallee nach Osten vor; Variante 2 die Aufweitung nach Westen auf die Grundstücksflächen des Vorhabenträgers. Der entscheidende Nachteil der Variante 1 besteht darin, dass bei einer Erweiterung nach Osten die bestehenden Grünflächen reduziert und das Lichtraumprofil der dort stehenden erhaltenswerten Bäume in Anspruch genommen würde. Aus diesem Grunde hat sich der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Troisdorf und dem Landesbetrieb Straßen NRW dazu entschlossen, die Variante 2 weiter zu verfolgen und die bestehenden Grünbereiche an der Siebengebirgsallee in ihrem heutigen Zustand zu belassen. Die Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW erfolgte am 25.3.2003.

Die Verkehrsflächen werden auf der westlichen Straßenseite erweitert. Der erforderliche Umbau beinhaltet ebenfalls die Verschwenkung des vorhandenen Fuß- und Radweges in diesem Abschnitt. Die Einmündung in die Siebengebirgsallee wurde unter Berücksichtigung des Fußgängerüberweges auf der Höhe der bestehenden Busbucht konzipiert. Der Parkplatz des Einzelhandelsbetriebes umfasst ca.130 Stellplätze, die ausschließlich über die neue nördliche Anbindung an die Siebengebirgsallee angefahren werden. Die Anbindung wird in einer Breite von 9,75 m hergestellt und ist für die Befahrung mit einem Sattelauflieger (Anlieferung) konzipiert. Die Anfahrsicht auf die Siebengebirgsallee ist gewährleistet. Im Bereich der neuen Anbindung wird eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h in beide Fahrtrichtungen (heute nur stadtauswärts) angestrebt.

Entlang der Grundstücksgrenze des Einzelhandelsbetriebes zur Siebengebirgsallee wird im Bebauungsplan mit Ausnahme der neuen Fahranbindung ein „Bereich ohne Ein - und Ausfahrt“ festgesetzt, so dass weitere Anbindungen, die die Verkehrssicherheit auf der Siebengebirgsallee gefährden könnten, ausgeschlossen sind.

Tierheim

Die Zufahrt zum Tierheim erfolgt zukünftig über eine neue gebündelte Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb. Eine rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Tierheim über die Grundstücksflächen des Einzelhandelsbetriebes erfolgt über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Tierheimes.

Kanaltrassen:

Auch nach der Aufgabe der Kläranlage verbleiben auf Teilflächen des Bebauungsplanes Kanaltrassen, die über Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers gesichert werden. Die Leitungsrechte sind entsprechend der bestehenden Kanalachsen mit seitlichen Schutzstreifen dimensioniert worden. Die

Kanallagen entsprechen den Festlegungen des Kaufvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem ABT Troisdorf.

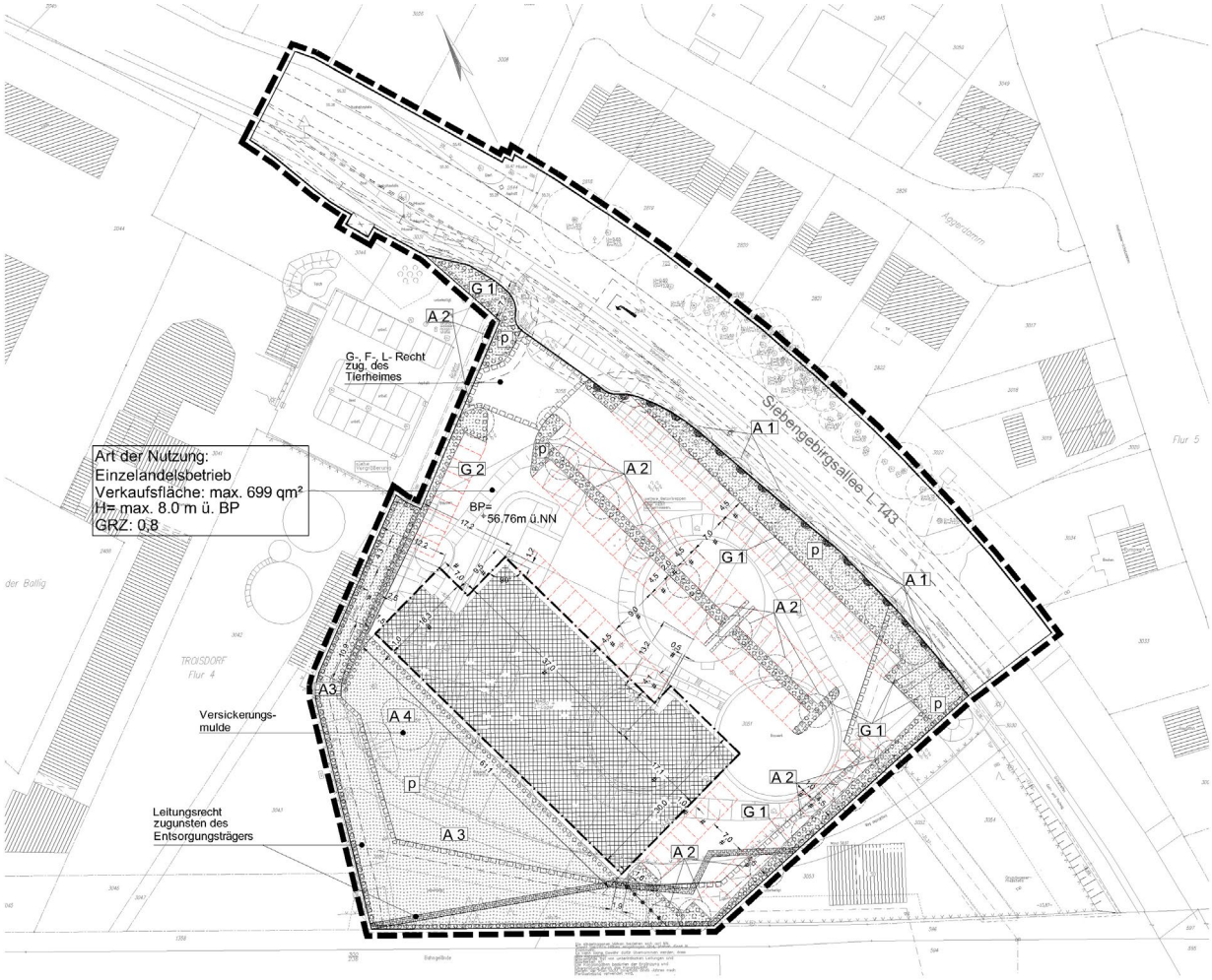
5.2. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Planinhalte von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist der Plangeber gemäß § 12 (3) BauGB nicht an Festsetzungen nach § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ und der Baunutzungsverordnung gebunden, wie es bei so genannten Angebots - Bebauungsplänen der Fall ist. Dies bedeutet, dass bei der Festlegung konkreter vorhabenbezogener Planungen die beabsichtigte Nutzung als so genannte „Positivfestsetzung“ in die Satzung aufgenommen werden kann. Der Plangeber ist auch nicht an die Nutzungskataloge der BauNVO gebunden.

Einzelhandelsbetrieb:

Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies, dass als „Art der baulichen Nutzung“ die Positivfestsetzung „Einzelhandelsbetrieb“ in Verbindung mit dem zu definierenden Maß der baulichen Nutzung ausreichend ist. Eine Baugebietsart gemäß BauNVO wurde nicht festgesetzt.

Durch die günstige Lage und Erreichbarkeit des Marktes (Siebengebirgsallee) wird die Versorgung vor allem der östlichen Teile des Troisdorfer Stadtgebietes deutlich verbessert.



5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO definiert durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl – GRZ

Gemäß § 17 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maximal zulässige GRZ auf 0,8 festgesetzt. Dieser städtebauliche Dichtewert entspricht einer typischen Ausnutzung von Gewerbegebieten.

Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage der Vorhabenplanung des Architekten Marquardt wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Satzung auf 8,0 m bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt (Höhe über Normal- Null) festgesetzt. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen wurde auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an dem vorliegenden Objektentwurf des Architekten Marquardt. Durch den Konkretisiertheitsgrad der vorliegenden Hochbauplanung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Medien
Die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Television und Fernmeldewesen sind im Bereich der Siebengebirgsallee vorhanden.

5.5.2.Abfallentsorgung
Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist durch die Entwurfskonzeption sichergestellt. Da der Einzelhandelsbetrieb zur Belieferung durch Sattelauflieger angefahren wird kann davon ausgegangen werden, dass auch für 3- achsige Müllfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeiten im Bereich der Stellplatzanlage bestehen.

5.5.3 Entwässerung/ Sicherung von Kanaltrassen
Die Schmutzwasserentwässerung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz hergestellt. Hierzu hat eine Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf stattgefunden. Am westlichen Rand des Plangebietes liegt ein Mischwasserkanal, der über ein Leitungsrecht gesichert ist. Die Dimensionierung des Kanals ist ausreichend.
Unverschmutztes Niederschlagswasser, dass gemäß § 51a LWG versickert werden soll, kann auf den Grundstücksflächen grundsätzlich zur Versickerung gebracht werden (s .a 5.8: Bodenuntersuchung/ Versickerung von Niederschlagswasser). Der Vorhabenträger wird die Ergebnisse der Versickerungsversuche in die Entwässerungsplanung zum Vorhaben aufnehmen.
Bestehende Kanaltrassen, deren Erhalt und Unterhaltung auch langfristig erforderlich ist, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert.

5.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen
Wie bereits unter 4.4 erwähnt, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFBei) zum VEP erarbeitet. Die Aufgabe des LFBei ist es, den zu erwartenden Eingriff gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) mit der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes, einschließlich des biotischen Potentials sowie des Orts- und Landschaftsbildes in Bezug zu setzen und zu bewerten. Darauf aufbauend sind landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen oder -elementen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe und zur landschaftspflegerischen Eingliederung zu begründen und darzustellen. Die aus dem LFBei resultierenden Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder falls erforderlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die grundsätzlichen Aussagen des Landschaftsplaners werden an dieser Stelle auszugsweise zitiert; der vollständige Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Zum Bestand wird ausgeführt (Zitat):

Zentral gelegen befindet sich das Gelände der ehemaligen Kläranlage Troisdorf. Alte Anlagenteile und Klärbecken sind noch vorhanden. Die Freiflächen sind seit mehreren Jahren ohne Pflegeeingriffe, d.h. die Vegetation hat sich dort frei entwickeln können. Rasenflächen sind zu strukturreichen Brachflächen durchgewachsen, der Bestand ist noch deutlich von Gräsern bestimmt, wobei die ursprünglich eingesäten Arten dominieren. Böschungen zu den Anlagen,

Gehölzränder und Teile der Anlagen sind mit dichten Brombeergestrüppen überwachsen. Diese Gebüsche bestehen nahezu ausschließlich aus Brombeere, punktuell sind einzelne Salweiden aufgekommen, Sandbirken vereinzelt am Gehölzrand. An einer Stelle sind bodendeckende Ziergehölze erhalten geblieben. Zur Siebengebirgsallee schirmt ein bis zu 15 m breiter Laubgehölzstreifen das Gelände ab; an zwei Stellen auch zusammen hängende Fichtenbestände.
Der rückwärtige Teil der Kläranlage sowie die anschließenden Flächen zur Bahntrasse sind noch offen. Hier bilden Schotter- und Bodenflächen mit Trittrasen sowie Wege ohne Vegetation den Bestand.
Den Übergang zur Bahntrasse gliedern einige Fichten und kleinere Gebüschstrukturen. Die Flächen sind durch Befahren (Leitungstrassen) und Lagerung offen gehalten worden. Gleiches gilt auch für die im Süden angrenzenden Parzellen (Taubenzüchterverein).

Auf der Grundlage einer Bestanderhebung und Bewertung werden vom Landschaftsplaner Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert, die geeignet sind, den mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. So wird der heutige Flächenwert (Bestand) gegenübergestellt dem Flächenwert nach der Realisierung der Planung. Das zu erwartende Defizit ist durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet selbst bzw. extern auszugleichen.

Tabelle 1:
Ausgangszustand des Planungsgebietes

1	2	3a	3b	4	5
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Biotopwert	Einzel-flächenwert (Sp. 3a x Sp. 4)
		m²	%		
Öffentlicher Bereich, zukünftig gemäß VEP Nr. 13					
HY 1	Versiegelte Fläche; Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster	1.980	17,2	0	0
HH 7	Grasfluren am Straßen- und Wegrand	740	6,4	11	8.140
BD 72	Baumheckenartiger Gehölzstreifen an Straßen, mittleres Baumholz	430	3,7	16	6.880
BD 71	Baumheckenartiger Gehölzstreifen an Straßen, geringes Baumholz	120	1,0	15	1.800
	Zwischensumme	*3.270*	*28,5*		*16.820*
Privater Bereich, zukünftig gemäß VEP Nr. 13					
HY 1	Versiegelte Fläche; Gebäude/Bau-werke, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster	1.470	12,8	0	0
HY 2	Wege, unbefestigt oder geschottert, vegetationsfrei	330	2,9	3	990
HY 2 /EG	Wege, Randflächen unbefestigt oder geschottert, mit lückigen Trittrasen	1.270	11,1	5	6.350
HH 7	Grasflur am Straßen- und Wegrand	70	0,6	11	770
HH 7 / EE 5	Grasflur, z.T. verbracht inkl. verfüllter Beckenanlagen	720	6,3	12	8.640
HM 52	Ziergesträuch	110	1,0	9	990
BD 71	Baumheckenartiger Gehölzstreifen an Straßen, geringes Baumholz	910	7,9	15	13.650
BD 61	Baumhecke, Gehölz; standortfremde Gehölze, geringes Baumholz	850	7,4	14	11.900
BB 1	Gebüsch, standorttypische Gehölze	2.050	17,9	16	32.800
BF 32	Laubbäume, mittleres Baumholz	80	0,7	17	1.360
BF 42	Nadelbäume, mittleres Baumholz	350	3,0	14	4.900
	Zwischensumme	*8.210*	*71,5*		*82.350*
	Gesamtfläche	**11.480**	**100,0**	**Gesamtwert**	**99.170**

Tabelle 2:
Zustand des Planungsgebietes nach Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3a	3b	4	5
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Biotopwert	Einzel-flächenwert (Sp. 3a x Sp. 4)
		m²	%		
Öffentlicher Bereich; Straßenverkehrsfläche					
HY 1	Versiegelte Fläche; Asphalt, Beton	2.190	19,1	0	0
	unverändert bleiben:				
HH 7	Grasfluren am Straßen- und Wegrand	650	5,7	11	7.150
BD 72	Gehölzstreifen an der L 143	430	3,7	16	6.880
	Zwischensumme:	*3.270*	*28,5*		*14.030*
Privater Bereich - Flächen des Nahversorgungsmarktes		*8.210*	*71,5*		
HY 1	Versiegelte Fläche; Gebäude	1.580	13,8	0	0
HY 1	Versiegelte Fläche; Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen	3.830	33,4	0	0
	Private Grünflächen:				
HM 51, BF 31	Grünflächen am Rande der Stellplätze; Ziergehölze/Bodendecker (G 1), inkl. Anpflanzung von 9 sowie 20 Solitärbäumen (A 1, A 2) *	980	8,5	16	15.680
BD 3	Anlage einer Schnitthecke (G 2)	50	0,4	12	600
HH 7 / HP 7	Einsaat von Landschaftsrasen in der Versickerungsmulde (A 4)	100	0,9	12	1.200
BD 51	Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern (A 3)	700	6,1	17	11.900
HP 7	Gelenkte natürliche Entwicklung von Flächen mit GFL-Recht (A 3)	970	8,4	14	13.580
	Zwischensumme:	*8.210*	*71,5*		*42.960*
	Gesamtfläche	11.480	100,0	Gesamtwert	56.990
				in Prozent von Tabelle 1:	57,5
Bilanz (Flächenwert aus Tabelle 1 - Flächenwert aus Tabelle 2)					**42.180**

Zitat LFBei:
„*Schlussbetrachtung*:
Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt in Tabelle 1 und 2 auf der Ebene des biotischen Potentials, stellvertretend auch für die abiotischen Potentiale sowie das Orts- und Landschaftsbild. Diese Tabellen belegen für den öffentlichen Bereich einen geringen Eingriff, der im Geltungsbereich des VEP nicht ausgeglichen

*werden kann. Für den privaten Bereich ist eine rd. 52 %ige Kompensationserfüllung zu ermitteln (im gesamten VEP errechnet sich eine **rd. 58 %ige Kompensation**).*

Im Geltungsbereich des B-Planes kann damit weder für den öffentlichen noch den privaten Bereich ein vollständiger Ausgleich nachgewiesen werden. Eine weitere Verringerung des Eingriffs auf Kosten der Flächenausnutzung ist in Anbetracht der städtebaulichen Zielvorgabe nicht möglich. Gleiches gilt für die Ausweisung von geeigneten, ausreichend großen Flächen in unmittelbar angrenzender Lage, alle Flächen sind bereits einer intensiven Nutzung unterworfen.

Beabsichtigt ist es, das Defizit über den Kompensationsflächenpool der Stadt Troisdorf abzugelten. Dazu vorgesehen ist eine Teilfläche des Wildkrautackers in Troisdorf Altenrath. Hier wurden vor ca. 5 Jahren Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt. Die Stadt Troisdorf beabsichtigt, die Fläche zu erwerben und langfristig als Kompensationsfläche zu sichern. Mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde die Vorgehensweise bereits erörtert und abgestimmt.
Für eine vollständige Kompensation im privaten Bereich würden beispielsweise 4.920 m² des Wildkrautackers benötigt. Im öffentlichen Bereich sind hierzu weitere 350 m² erforderlich. Die Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabensträger und der Stadt.

Abwägungsrelevant für den B-Plan ist, dass alle landschaftspflegerischen Maßnahmen Kosten verursachen, z.T. einer dauerhaften Pflege bedürfen und einzelne Folgewirkungen dieser Maßnahmen (z.B. Laubfall, Tiere) von den Betroffenen als lästig empfunden werden können.“

Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Begrünung der Freiflächen im Bereich der Stellplatzflächen

Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind mit Bodendeckern und Ziergehölzen vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze ist, in Abhängigkeit der jeweiligen Art, so zu wählen, dass nach 2 Jahren ein geschlossener Bestand entstanden ist.

Fläche: 980 m²

G 2 Anlage einer Schnitthecke

Auf der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit G 2 bezeichneten privaten Grünfläche sind Sträucher der Art Hainbuche (Carpinus betulus) 2xv, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig, mittig in der zur Anpflanzung festgesetzten Fläche. Zu pflanzen sind 3 Pflanzen je lfm. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Fläche: 50 m²

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anpflanzung von Solitärbäumen im Straßenraum

In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen entlang der L 143 sind 10 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm

gemäß Gehölzliste 1 (Anhang) zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Fläche: 10 x 35 m² = 350 m²

A 2 Anpflanzung von Solitärbäumen im Bereich der Stellplatzflächen

In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind 20 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm gemäß Gehölzliste 2 (Anhang) zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt z.T. in freier akzentuierter Anordnung, z.T. als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

Fläche: 20 x 30 m² = 600 m²

A 3 Anlage von Biotopflächen

Auf den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit A 3 bezeichneten Flächen - außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Anteile bzw. der Versickerungsmulde - sind Gehölzinseln durch Pflanzung von Bäumen der I. und II. Ordnung sowie Sträucher der Gehölzliste 3 (Anhang) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen; die Straucharten sind am Rande der festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils 3 m anzuordnen. Im Kern sind Baum- und Straucharten zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind - soweit erforderlich - mit Landschaftsrasen einzusäen. Durch entsprechende Pflege ist eine Verbuschung zu unterbinden.

Fläche: 1.670 m²

A 4 Einsaat von Landschaftsrasen in der Versickerungsmulde

Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte und zur Versickerung hergerichtete Fläche (flache Versickerungsmulde) ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Auswahl der Saatgutmischung ist an den Vorgaben der aktuellen RSM (Regelsaatgutmischungen) entsprechend des wechselfeuchten Standortes auszurichten.

Fläche: 100 m² (entsprechend der benötigten Versickerungsfläche)

Fauna – Flora – Habitat Gebiet (FFH)

Auszug aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag:

„Rund 100 m südöstlich verläuft die Agger. Der Flusslauf wie auch das östlich der Agger gelegene Naturschutzgebiet sind FFH-Gebiet gemäß europäischer RICHTLINIE 92/43/EWG. Prioritäre Lebensräume oder Arten, die für die Meldung dieses Gebietes ausschlaggebend waren, sind die Hartholz-Auenwälder und das Flussneunauge.

Mögliche Effekte und Wirkungen des Vorhabens auf die Agger lassen sich wie folgt einschätzen:
Der geplante Standort ist Altstandort mit bestehenden Vorbelastungen (s. dazu TILLMANNS & PARTNER), noch dazu inmitten des Siedlungsraumes. Zwischen dem Ort des Vorhabens und der Agger liegen die stark befahrene L 143 und Wohnbebauung. In diese schon vorhandene Belastung wird sich der Einzelhandelsbetrieb einfügen. Selbst in der Annahme einer geringen Verkehrszunahme vor Ort ist keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung für die Agger zu attestieren, denn die L 143 wird auch weiterhin den entscheidenden Verkehrsanteil hervorrufen.
Abschirmende Elemente (geschlossener Gehölzstreifen an der südöstlichen Seite der L 143, Aggerdamm) werden erhalten bleiben.
Das Vorhaben selbst trägt kein zusätzliches Gefährdungspotential für das Grundwasser wie auch die Agger. Unbelastete Dachwässer werden vor Ort versickert, Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird unter Vorschaltung eines Leichtflüssigkeitsscheiders in den vorhandenen Kanal geleitet.
Abschließend ist damit festzuhalten, dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen grundsätzlichen Schutz- und Erhaltungszielen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten sind.“

5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.
Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7.2 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine Großflächigkeit des Einzelhandels im Sinne der BauNVO liegt nicht vor. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

5.8 Bodenuntersuchung/ Versickerung von Niederschlagswasser

Vom Vorhabenträger wurde bedingt durch die Vornutzung der Grundstücksflächen als Kläranlage eine altlastentechnische Untersuchung beauftragt. Darüber hinaus sollte geklärt werden, ob aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung der Niederschlagswasser im Sinne des § 51 a LWG NW möglich und sinnvoll ist. Das Gutachten wurde erarbeitet vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim. Das Gutachten wird in seinen Kernaussagen im nachfolgenden auszugsweise (*in Kursivschrift*) zitiert. Das vollständige Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

„8. Zusammenfassung der altlastentechnischen Untersuchungen *(S. 16 ff)*

Im Jahr 1995 führte die Baugrundlabor Batke GmbH im Auftrag der Stadt Troisdorf eine „Erstbewertungsuntersuchung“ durch. Im Rahmen der

Untersuchungen *wurde festgestellt, dass auf dem Gelände bis 3,4 m mächtige Auffüllungen aus Bodenaushub vorliegen, die lokal geringe Bauschuttbeimengungen aufweisen. Hinweise auf nutzungsbedingte oder an die Auffüllungsböden gebundene Schadstoffverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Weiterer Handlungsbedarf war entsprechend nicht gegeben.*

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme sollten mittels altlastentechnischer Untersuchungen der aktuelle Belastungsgrad und die Entsorgungsmöglichkeiten für anfallende Aushubmassen geprüft werden. Zusätzlich waren Untersuchungen hinsichtlich der Baugrundverhältnisse und der Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten durchzuführen.

Das Grundstück wurde bis etwa 1950 landwirtschaftlich genutzt. Bis 1954 wurden erste Betriebseinrichtungen der Kläranlage erbaut. Die Kläranlage wurde nachfolgend in mehreren Bauschritten erweitert und bis etwa 1994 betrieben. Die ehemaligen Betriebseinrichtungen wurden noch nicht rückgebaut. Die verschiedenen Becken wurden mehrheitlich verfüllt."
(.....)
„Das Grundwasser fließt ausweislich der Grundwasserhöhengleichenkarte in südwestlicher Richtung zum Hauptvorfluter Rhein.

Im überplanten Bereich bilden in weiten Bereichen zwischen 0,6 m und 3,4 m mächtige Auffüllungsböden den unmittelbaren Untergrund."
(.....)

„Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder an die Auffüllungsböden gebundene Schadstoffverunreinigungen, die Nutzungsbeschränkungen und/oder Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Die Ergebnisse stimmen mit den Befunden der 1995 durch die Baugrundlabor Batke GmbH durchgeführten Untersuchungen überein.

Schutzgefährdungen über die Wirkungspfade Boden → Mensch bzw. Boden
→ Grundwasser sind nicht zu besorgen."
(.....)
„Werden im Rahmen der noch durchzuführenden Rückbau- und der geplanten Baumaßnahme organoleptisch auffällige Böden angefahren (Anmerkung: gemeint ist angetroffen)*, sind der Bauherr, der Architekt, der zuständige Fachgutachter und ggf. die zuständigen Fachbehörden des Rhein-Sieg-Kreises zu benachrichtigen."*

Aufgrund dieser gutachterlichen Aussagen wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auszug aus dem Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser:

*„**9. Auswertung der Sickerversuche** (S. 19 ff)*
Zur Ermittlung der Sickerfähigkeit der Inselterrassenablagerungen wurden zwei Sickerversuche (SVS 1 und SVS 2) in den RKS z und RKS 10 durchgeführt . Die Sickerversuche erfolgten mit konstantem hydraulischen Druck in einer Tiefe von 3 m u. OKG unmittelbar oberhalb des Grundwasserspiegels in den Terrassensedimenten.

Die Versuchstiefe wurde gewählt, da eine Versickerung in Auffüllungsböden grundsätzlich nicht zulässig ist und die Hochflutlehme erfahrungsgemäß keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen.

Zur Versuchsdurchführung wurden die Rammkernsondierungen im ersten Schritt in den zu prüfenden Bodenbereich abgeteuft. Nachfolgend wurde das Bohrloch mittels eines 2“-Packers oberhalb der Prüfstrecke verschlossen.

Anschließend wurde Wasser über das Sickerrohr in den Prüfbereich gefüllt und durch weitere Wasserzugaben ein konstanter hydraulischer Druck aufgebaut.

Die zur Aufrechterhaltung des hydraulischen Drucks je Zeiteinheit benötigte Wassermenge wurde dokumentiert. Die Berechnung der Durchlässigkeitsbeiwerte
(k_f-Werte) nach USBR Earth Manual auf der Grundlage der Sickerversuche ist als
Analge 9 beigefügt.

Die Durchlässigkeitsbeiwerte wurden mit k_f = 6,4 x 10^{-5} m/s und 7,3 x 10^{-5} m/s ermittelt. Der durchschnittliche k_f-Wert liegt bei 6,9 x 10^{-5} m/s.

Die Inselterrassenablagerungen sind somit gemäß DIN 18130-1 als durchlässig einzustufen.

Im Hinblick auf eine mögliche Versickerung von Niederschlagswässern ist festzustellen, dass aufgrund des insbesondere bei Hochwasserereignissen geringen Grundwasserflurabstandes von etwa 1-1,5 m nur eine Versickerung über einer flachen Sickermulde möglich ist.

Um eine langfristig ausreichende Funktionstüchtigkeit der Mulde zu gewährleisten, ist die Mulde an die gut durchlässigen Inselterrassenablagerungen in einer Tiefe von ca. 3,0 m anzubinden. Entsprechend ist ein Bodenaustausch (Hochflutlehme ↔ Wandkies) bis in 3,0 m Tiefe vorzunehmen.

Die nachfolgende Bemessung einer Muldenversickerung, die die gesamte überplante Fläche berücksichtigt, erfolgte gemäß ATV-Arbeitsplatt A 138.

Für die Versickerungsfähigkeit wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von 1 x 10^{-5} m/s in Ansatz gebracht, der den in die Mulde einzubringenden Oberboden berücksichtigt.

Die Berechnung der Sickermulde ist in Anlage 10 dokumentiert.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Dach- und Parkplatzflächen (ca. 6.000 m²) zu entwässern.

Die Berechnung ergibt ein erforderliches Muldenvolumen von 180 m³. Um die aufgrund der Grundwasserverhältnisse erforderliche geringe Einstauhöhe von 0,6 m zu gewährleisten, muss die Mulde eine Sohlfläche von 300 m² aufweisen.

Das zu versickernde Wasser muss hierbei möglichst oberflächennah in die Mulde geleitet werden.

Zwischen den im Rahmen des Bodenaustauschs einzubringenden Wandkies und den aufzubringenden Oberboden ist ggf. ein filterstabiles Vlies zur Gewährleistung der Langzeitdurchlässigkeit des Sickerbauwerks zu verlegen.

Gemäß ATV-Arbeitsblatt 138 stellen Oberböden (Belebtbodenzonen) aus Fein- und Mittelsanden einen Boden mit ausreichender Filterwirkung und hydraulischer Leitfähigkeit dar.

Sofern aufgrund der vorliegenden Randbedingungen eine Entwässerung der ***Gesamtfläche*** *über eine Sickermulde nicht möglich ist, sollte geprüft werden, ob eine Entwässerung nur der Dachfläche über eine flache Sickermulde möglich ist. Das Dachwasser könnte hier direkt oberflächennah in die Sickermulde geleitet werden. Analog der oben beschriebenen Vorgehensweise ist auch diese Mulde an die Kiessande der Inselterrasse anzubinden.*

Wird die Gesamtfläche über eine Sickermulde entwässert, ist ein entsprechend dimensionierter Schlammfang vorzuschalten. Wird lediglich die Dachfläche entwässert, kann auf einen Schlammfang verzichtet werden.“

Vor dem Hintergrund dieser gutachterlichen Aussagen hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Abwasserbetrieb Troisdorf stattgefunden mit folgenden Ergebnissen:

1. dass anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einer Versickerungsmulde (Fläche ca. 100 qm) versickert. Die Mulde liegt im südlichen Teil des Geltungsbereiches innerhalb der privaten Grünflächen und wird verbindlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
2. dass anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzflächen wird in den vorhandenen Regenwasserkanal (südlich des geplanten Marktes) eingeleitet.

Durch diese abgestimmte Entwässerungskonzeption wird den Anforderungen des § 51 a LWG entsprochen.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes erforderlichen Grundstücksflächen.

7 Nachrichtliche Übernahme

Die Verkehrsflächen der L 143 werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb dieser Verkehrsflächen erfolgen nicht. Die Darstellung des Fahrbahnquerschnittes bzw. der Fahrspuren dient nur dem Verständnis für die Verkehrsführung und hat keinen bindenden Charakter. Die Veränderung der Verkehrsflächen (Linksabbiegespur) ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

8 Hinweise

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erarbeitet und werden als Anlage der Begründung beigefügt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ULA Quinders, Köln, Juli 2003
- Altlasten- und baugrundtechnische Untersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner, Bergheim, 26.02.2003

Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder –befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/ 80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger liegt. Teilflächen liegen zusätzlich im potentiellen Überflutungsgebiet der Agger. Die Fläche liegt innerhalb der durch den Aggerdeich geschützten Bereiche.

9 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten. Im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, wird geregelt, dass sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (z. B. Umbau der Verkehrsflächen der Siebengebirgsallee) verpflichtet.

Troisdorf, den 28.01.2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 28.01.2005

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)