

Vorlage, DS-Nr. 2019/1016/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020			

Betreff: Bebauungsplan S195, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Auf dem Grend, Schmelzer Weg, östlicher Ortsrand zur BAB A 59, Feldweg parallel zum Mühlengraben (Ausweisung von Wohnbauflächen)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes S195, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Auf dem Grend, Schmelzer Weg, östlicher Ortsrand zur BAB A 59, Feldweg parallel zum Mühlengraben, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter Angabe folgender Arten an verfügbaren umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen:

Schutzgut Mensch:

- **Schallschutzgutachten betreffend des Verkehrslärms von der A 59, (Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR, Bergisch Gladbach, 20.01.2020)**
- **Bestandsaufnahme und Bewertung der Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkehrserschließung als Grundlage zur Bemessung der Verkehrsanlagen und schalltechnische Untersuchung des Anschlusses an das vorhandene Straßennetz (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 03.12.2019)**
- **Gutachten zu Immissionen durch elektrische und magnetische Felder aufgrund der benachbarten Hochspannungstrasse (Wissenschaftsladen Bonn e.V., Bonn, 29.03.2018)**
- **Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.03.2018 und 20.02.2019, hier Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vermehrten Bombenabwürfen im Plangebiet.**
- **Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 15.03.2018 zum Verdacht auf**

das Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen durch Blei aufgrund von historischen Hochwasserereignissen.

- **Stellungnahmen des Landesbetrieb Straßen NRW zur Schutzzone der BAB A59 vom 03.04.2018.**
- **Stellungnahme der DB Energie GmbH, Köln vom 13.03.2018 und 10.12.2019 zur Sicherung der Bahnstromleitung**

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- **Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) und Artenschutzkonzept der Feldlerche zum Bebauungsplan S195 (Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Dezember 2019)**
- **Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen - Grünordnungsplan mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG), FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf, Januar 2020)**
- **Private Stellungnahmen zum Vorkommen verschiedener Wildtiere aus der Bürgeranhörung vom 22.02.2018 und aus den Schreiben vom 05.03.2018 und 19.03.2018.**
- **Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.04.2019 zum Artenschutz, insbesondere Feldlerche.**
- **Stellungnahme des BUND vom 29.03.2018 und 04.03.2019 zum Erhalt der Auen zum Schutz der landgebundenen Tierarten**

Schutzgut Boden:

- **Oberbodenuntersuchung zur Klärung von Bodenbelastungen durch Blei aufgrund historisch bedingter Hochwasserereignisse (GBU Geologie- Bau- & Umweltconsult GmbH, Alfter, 05.09.2019)**
- **Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden - Grünordnungsplan mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf, Januar 2020)**
- **Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 15.03.2018 und 12.03.219 zum Schutz des Bodens als natürliche Ressource und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Flächen.**
- **Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW- Rhein Sieg-Kreis und der Kreisbauernschaft Bonn/ Rhein-Sieg e.V. vom 12.03.2018 zu planungsbedingten Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung**

Schutzgut Wasser

- **Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 15.03.2018 und 12.03.219 zu**

Trinkwasserschutz und Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser

- **Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz vom 07.03.2019 zu Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Troisdorf-Eschmar.**
- **Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (GBU Geologie- Bau- & Umweltconsult GmbH, Alfter, 22.11.2019)**
- **Beschreibung von Minderungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser - Grünordnungsplan mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf, Januar 2020)**

Schutzgut Klima:

- **Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.03.2019 zum solar-energetischen Potenzial im Plangebiet.**
- **Lokalklimatisches Fachgutachten zur Bestimmung möglicher lokalklimatischer Auswirkungen der geplanten Bebauung auf nächtliche Kaltluftströme (simuPLAN, Dipl. Met. Georg Ludes, Dorsten, 18.12.2019)**
- **Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünung für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima - Grünordnungsplan mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf, Januar 2020)**

Schutzgut Landschaft:

- **Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen - Grünordnungsplan mit ökologischer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Eingriffsregelung §§ 13 – 19 BNatSchG, FSWLA Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf, Januar 2020)**

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

- **Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 15.03.2018 zur historischen Lage des Mühlengrabens**
- **Sachverhaltsermittlung zur ehemaligen Lage des Mühlengrabens (Archäologie Team Troll, Weilerswist, 01.07.2019)**

Alle Schutzgüter:

- **Erfassung und Umgang mit allen Schutzgütern (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)**

Gleichzeitig mit der Offenlage ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S195 wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2014 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2014/894). Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der im Handlungskonzept Wohnen ermittelte Wohnbauflächenbedarf. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach infrastrukturell erschlossenem, neuem Wohnbauland gerecht zu werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des östlichen Siedlungsrandes von Sieglar geschaffen werden.

Am 15.11.2017 wurden zwei Varianten dem Ausschuss vorgestellt. Mit diesem Planungsstand wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Anhörung frühzeitig zu beteiligen. Der erste Bürgerinformationsabend fand am 22.02.2018 statt. Anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.02.2018 bis 22.03.2018. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung erfolgte ein erstes Eigentümergespräch am 12.04.2018.

Am 29.11.2018 wurde mit dem überarbeiteten Entwurf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB im Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Der zweite Bürgerinformationsabend wurde am 07.02.2019 durchgeführt und die erneute frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 08.02.19 bis einschließlich 12.03.2019.

Ein zweites Eigentümergespräch mit den betroffenen Anliegern fand am 12.06.2019 statt. Aufgrund der Einwände gegen die Stichstraße wurde die Planung im Bereich der privaten Flächen überarbeitet. Die Erschließung wurde komplett auf die Flurstücke der TroPark GmbH verlegt und entsprechend die Planung angepasst.

Parallel wurde die Bezirksregierung bzgl. der geringen Anpassung/Erweiterung aufgrund der Zufahrtsrampe im Bereich der Bauflächenabgrenzung schriftlich angefragt. Aus Sicht der raumordnerischen Zielsetzung sieht die BezReg keinen Hinderungsgrund, wenn eine Einigung mit der unteren Naturschutzbehörde erzielt wird. Da die uNB keine Bedenken hat, wird mit der Erweiterung weitergeplant. Parallel zum Bebauungsplan, wird der Flächennutzungsplan in einer 2- Änderung entsprechend angepasst.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde am 04.09.2019 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Das Konzept respektiert die wesentlichen Planungszwänge und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen:

- da die Eigentümer der nördlichen privaten Flurstück keine Zerschneidung ihrer Grundstücke wünschten, ist die Stichstraße samt Wendehammer aus der Planung herausgenommen worden
- das Gebiet hat ein attraktives zentral gelegenes Entrée bekommen. Die Erschließung der Privatgrundstücke erfolgt nun über eine südlich gelegene Anliegerstraße mit Mischverkehrsfläche. Im Bereich der KITA trifft die Anliegerstraße wieder auf die Haupterschließungsachse.
- die Erschließungsvarianten zur verkehrlichen Anbindung an den Schmelzer Weg wurden untersucht und bewertet. Die Präferenz der Verwaltung liegt hier aufgrund der höheren Leistungsfähigkeit (bessere Zu- und Abfahrtsmöglichkeit in alle Richtungen und für alle Fahrzeugarten, sowie hoher Entlastungswirkung) bei der Rampenlösung.
- nach Rücksprache mit dem Jugendamt und neuer Betrachtung des städtebaulichen Entwurfs wurde der Standort für die Kindertageseinrichtung zentral im „Knick“ vorgesehen,
- Die TroPark als Vorhaben- und Erschließungsträger ist in Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie über die Zulassung des Bebauungsplangebietes als Klimaschutzsiedlung und bezieht städtebauliche und architektonische Anforderungen an den Klimaschutz in Ihre Planung ein. Die vorgesehene Energieversorgung über das Geothermienetz in Verbindung mit einem hohen Anteil von Photovoltaik entspricht in hohem Maße dem Gedanken der klimaschonenden Siedlungsentwicklung.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde die notwendige Versickerungsanlage in den Geltungsbereich aufgenommen. Das Plangebiet umfasst nun eine Fläche von rd. 13 ha. Im Flächennutzungsplan soll die Darstellung der landschaftsintegrierten Versickerungsanlage als schwimmendes Planzeichen integriert werden.

Landesplanerische Abstimmung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das westliche Plangebiet des Bebauungsplanes S 195 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Für den östlichen Planbereich stellt der Regionalplan einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Funktion eines Regionalen Grünzuges dar. Zusätzlich ist noch ein Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen dargestellt. Es handelt sich um den äußeren Bereich des Trinkwasserschutzgebiets Troisdorf-Eschmar.

Im Regionalplan sind zudem Verkehrsinfrastrukturen wie die A 59 als Straße mit vorwiegend großräumigem Verkehr und die L 332 (Sieglerer Straße/Willy-Brandt-Ring) mit hauptsächlich überregionalem und regionalem Verkehr als rote Linie dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Großteil des Plangebietes (ca. 5 ha) als Wohnbaufläche dar. Ein Streifen im östlichen Plangebiet ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz dargestellt, teilweise überlagert mit einer Ausgleichsflächendarstellung. Die südliche Fläche am Mühlengraben ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bereich Schmelzer Weg“, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S 195 betrieben wird, sollen die Darstellungen entsprechend angepasst werden.

Zudem wird das Plangebiet von der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Eschmar der Stadtwerke Troisdorf erfasst. Die Schutzzone III hat den Charakter einer Vorbehaltsfläche, auf der unter Genehmigungsvorbehalt das Aufstellen neuer Bebauungspläne, die bauliche Nutzungen zulassen, und damit eine bauliche Inanspruchnahme möglich ist, wenn die baulichen Anlagen an eine Sammelkanalisation angeschlossen werden.

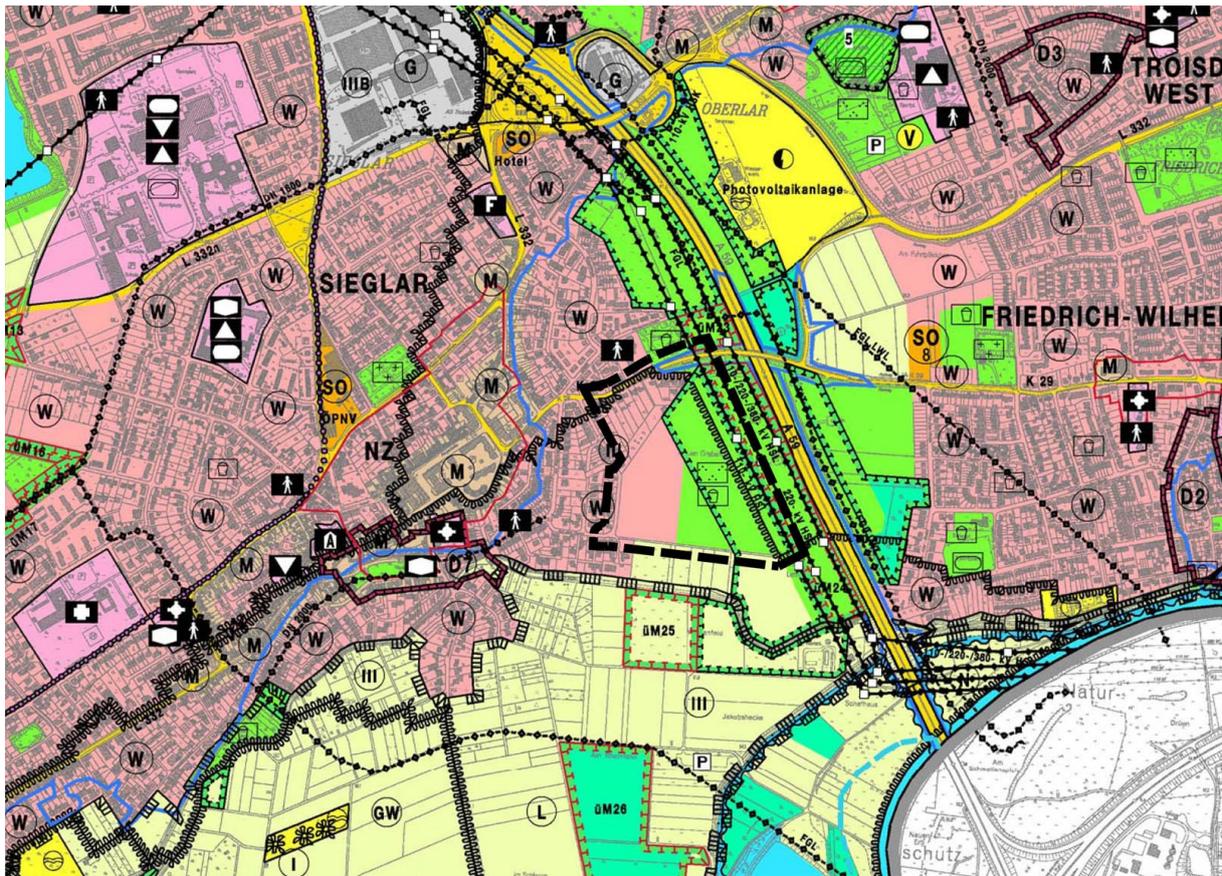


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Wohnbebauung

Das städtebauliche Konzept entwickelt die bestehenden Bebauungsstrukturen fort und schirmt sich zur Lärmquelle hin mit höheren Mehrfamilienhäusern ab. Entwurfsidee ist es, zur lauten Seite hin, also in Richtung Autobahn, einen Rand aus 3-geschossigen Wohngebäuden auszubilden, die nach Westen, von der Autobahn weg, ruhige Fassaden und Außenwohnbereiche ausbilden. In zweiter Reihe folgen 2-geschossige Zeilen, die zusammen mit den Mehrfamilienhäusern einen Wohnblock mit (ruhigem) Innenhof bilden. Nach Süden schließen Kettenhäuser an, die aufgrund ihrer Winkelform ruhige Fassaden und Außenräume bilden. Zur Bestandsbebauung auf dem Grend hin schließen Einfamilienhäuser in Doppel- und Einzelhäusern an das Siedlungsgefüge an. Insgesamt entstehen so rd. 200 Wohneinheiten (WE). Die Grundstücksgrößen liegen zwischen minimal 255 m² für eine Doppelhaushälfte und bis maximal 650 m² für ein Einzelhaus.

Kindertageseinrichtung

Im Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita (Kindertagesstätte) festgesetzt, um den Standort für eine Kindertagesstätte zu sichern. Das Grundstück ist ca. 2.000 m² groß und bietet Platz für eine dreigruppige Kindertagesstätte.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter