STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan H 138, 2. Änderung
Stadtteil Troisdorf – West

Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen - im beschleunigten Verfahren)

Satzung
Januar 2023

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan H 138, 2. Änderung
Stadtteil Troisdorf – West

Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen - im beschleunigten Verfahren)

Stadt Troisdorf **1**

1 Plangebiet **1**

2 Bisherige planungsrechtliche Situation **3**

2.1 Regionalplan 3
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Landschaftsplan 5
2.4 Bebauungsplan 5

3 Ziel und Zweck der Planung **7**

3.1 Anlass der Planänderung 7
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 7
3.3 Plankonzept 8

4 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung **12**

5 Aufstellungsverfahren ohne Umweltbericht, Umweltbelange **13**

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 13
5.2 Umweltbelange, Artenschutz 13

6 Festsetzungen **19**

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 19
6.2 Bauweise, überbaubare Flächen 20
6.3 Grün- und Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 20
6.4 Erschließung 21
6.5 Ver- und Entsorgung 21
6.6 Gestaltungsvorschriften 22

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen **23**

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 23

8 Anlagen **26**

1 Plangebiet

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan H 138, 2. Änderung erstreckt sich über Teilflächen innerhalb des Gewerbegebiets im Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben im Stadtteil Troisdorf-West. Die Änderungsbereiche betreffen öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Gewerbeteilflächen. Die letzten sind zum Teil mit der Festsetzung des Pflanzgebots überplant.

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des Gewerbegebiets bzw. grenzen einseitig an die Deutsche Bundesbahn Trasse – Rechte Rheinstrecke sowie den Mühlengraben an. Alle Änderungsbereiche sind von der Josef-Kitz-Straße erschlossen. Genaue Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche sind der nachstehenden Abbildungen zu entnehmen.

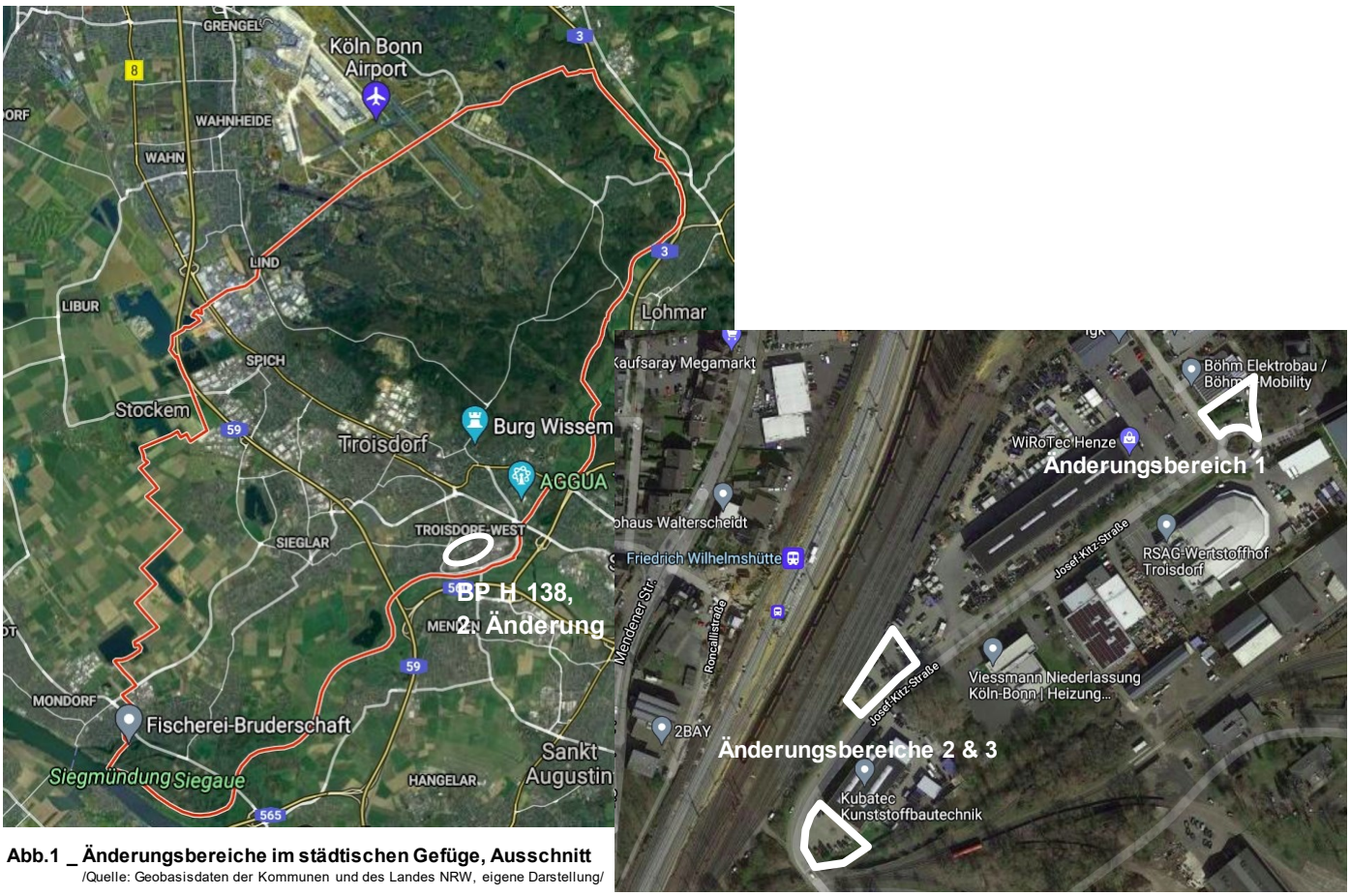


Abb.1 _ Änderungsbereiche im städtischen Gefüge, Ausschnitt
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung/

Der Änderungsbereich 1 nimmt eine rund 1.876 m² große Fläche in Anspruch. Dieser erstreckt sich über eine 1.623 m² große Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) mit dem Standort der Fa. Böhm Elektrobau/Böhm E-Mobility (Flurstück 1014) sowie über 294 m² der öffentlichen Verkehrsfläche der Josef-Kitz-Straße (Straßenflurstück 1016) in der Gemarkung Troisdorf, Flur 19.

Innerhalb dieses Änderungsbereiches soll eine Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gewerbegebiet (GE), eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie anteilig eine Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots erfolgen. Die Größe dieses Änderungsbereiches ist durch die Notwendigkeit der Erweiterung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets begründet.

Die Änderungsbereiche 2 und 3 nehmen eine 1.407 m² große Fläche ein. Beide Bereiche werden von einem Gewerbetreibenden genutzt. Diese stellen sich als öffentliche Verkehrsfläche sowie eine

betriebliche Stellplatzanlage und Grün innerhalb des Standortes der Fa. Kubatec Kunststoffbautechnik innerhalb des Gewerbegebiets dar. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Straßenflurstücke 1034, 2252 und 2253 der Josef-Kitz-Straße sowie eine Teilfläche des Gewerbeflurstücks 2209, die Gewerbeflurstücke 1007, 1043, 1048 sowie die Grünflächenflurstücke 2260 und 2266 in der Gemarkung Troisdorf, Flur 19. Es ist geplant innerhalb dieses Änderungsbereiches die Gebietsausweisung von einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche zu einem Gewerbegebiet (GE) mit Stellplatznutzung ohne Baufenster zu ändern und eine anteilige Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots vorzunehmen. Die Grünflächen im Bestand sind ebenfalls neu zu regeln.

Die Gesamtgröße der 2. Änderung des Bebauungsplans H 138, beträgt rund 3.283 m². Die Flächenbilanz der Änderungsbereiche ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Stadt Troisdorf **Flächenbilanz**	**BP H 138, 2.Änderung**	
	Änderungsbereich 1	
Flächenart	**Bestand**	**Planung**
Gewerbegebiet	526 m²	819 m²
Gewerbegebiet mit Pflanzgebot	273 m²	140 m²
öffentliche Verkehrsfläche	1.350 m²	1.057 m²
	1.876 m²	**1.876 m²**
	Änderungsbereiche 2	
Gewerbegebiet	0 m²	590 m²
Gewerbegebiet mit Pflanzgebot	0 m²	0 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	799 m²	0 m²
Öffentliche Grünfläche	0 m²	170 m²
Versorgungsfläche	0 m²	39 m²
Stellplätze	0 m²	590 m²
	799 m²	**799 m²**
	Änderungsbereiche 3	
Gewerbegebiet	260 m²	338 m²
Gewerbegebiet mit Pflanzgebot (überlagert)	260 m²	0 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m²	0 m²
Öffentliche Grünfläche	348 m²	0 m²
Private Grünfläche	0 m²	270 m²
	608 m²	**608 m²**

Die Bereiche präsentieren sich überwiegend als versiegelte Flächen der betrieblichen Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Änderungsbereich 1 erstreckt sich entlang der erschließenden Verkehrsfläche eine rund 130 m² große Böschung. Diese ist mit Baum- sowie Strauchartenbestand im mittleren Wuchsstadium bestockt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die Bäume und Sträucher entfernt. Die zu dem Kreisverkehr hin angelegte Böschung wird entsprechend der Architektenplanung nivelliert. Das Bestandsgebäude der Fa. Böhm ist als zweigeschossiges Gebäude mit einem der Wendeanlage abgewandten Pultdach errichtet. Zur Josef-Kitz-Straße sind die Büroräume, zum Inneren des Grundstücks der Halle angeordnet.

Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 sind Stellplatzanlagen vorhanden. Sie sind mit kleinformatigen Pflastersteinen ausgeführt. Das Büro- und Produktionsgebäude der Firma Kubatec Kunststoffbautechnik präsentiert sich als zwei- bis dreigeschossiger Bau mit einem Flachdach. Die Büros sind von der Stellplatzanlage aus erreichbar. Diese ist zum Mühlengraben mit einem Zaun in Verbindung mit einer dem Betriebsgelände zugewandten Kirschlorbeerhecke gefasst. Zur Josef-Kitz-Straße ist das Betriebsgelände ausschließlich mit einem Zaun eingefriedet. Die Stellplatzanlage an der Deutschen Bundesbahn ist von allen Seiten umzäunt. Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entbehrlich, da die ursprüngliche, der Festsetzung zu Grunde liegende Planung nicht mehr verfolgt wird. Sie können daher an die benachbarten Grundstückseigentümer veräußert werden.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg (Stand: 2009) liegen die Änderungsbereiche innerhalb einer als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs dargestellten Fläche (GIB).

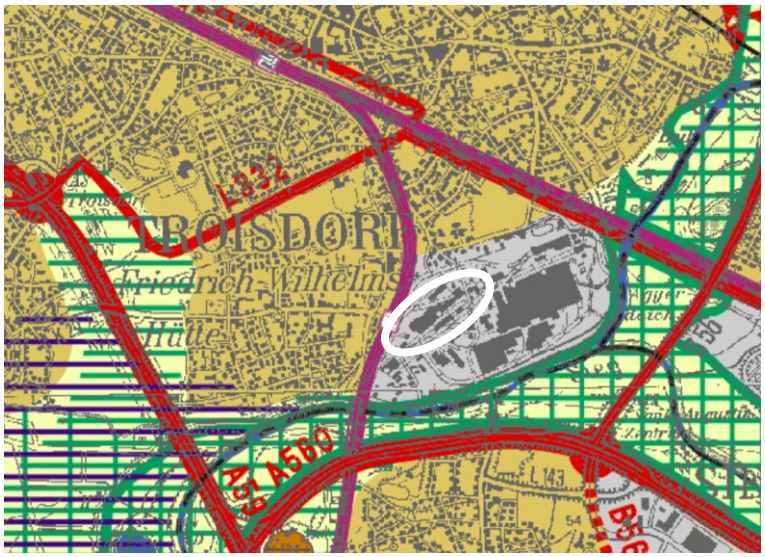


Abb.2 _ Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (2009), Ausschnitt
/Quelle: Bezirksregierung Köln, eigene Darstellung/

Dem Regionalplan folgend, dienen *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicheren Betriebe, die wegen*

ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Ansiedlungsbereichen (ASB) integriert werden können.[1]

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Nutzungsänderungen, die der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeunternehmen und somit der Stabilisierung des Gewerbestandortes dienen.

Als Ziel 3 wurde im Regionalplan bestimmt:
Grenzen GIB und ASB aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherzustellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen. Vorhandene Belästigungen sollen soweit wie möglich verringert werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine geringfügige Umwidmung von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Gewerbeflächen mit Pflanzgebot in Gewerbegebiet mit dem Ziel der Erweiterung des Bestands an Büroräumen und der Stellplatzanlage handelt, ist davon auszugehen, dass von den geplanten Änderungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für den angrenzenden Ansiedlungsbereich ausgehen bzw. dass sie sich den gegenwärtigen Emissionen des Gewerbegebietes unterordnen. Bei der Planung handelt sich um eine Nachverdichtung im Bestand. Diese Entwicklung im Bestand korrespondiert mit den Anforderungen der Planung innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB). Somit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 den Vorgaben des Regionalplans.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Teileinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 (Blatt Nr.: 5) liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsbereiche bzw. potentiellen Überflutungsbereiche.

Aktuelle Untersuchungen zur Überflutungsgefährdung bei hohen und extremen Hochwassern zeigen überflutungsgefährdete Teilflächen bei Hochwasser der Sieg. Siehe hierzu auch Abschnitt 5.2 der Begründung, *Immissionsschutz, Schutz vor Umweltgefahren (Überflutung).*

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Troisdorf (Stand: 2016) stellt den zwischen der im Norden verlaufenden Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main (Siegstrecke) der Deutschen Bahn bzw. dem Willy-Brandt-Ring und der im Westen verlaufenden Rechten Rheinstrecke der Deutschen Bahn einen sich sichelförmig erstreckenden Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Somit liegen auch die Änderungsbereiche in dem als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellten Bereich.

[1] Regionalplan für den Bezirksregierung Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, Stand: 2009

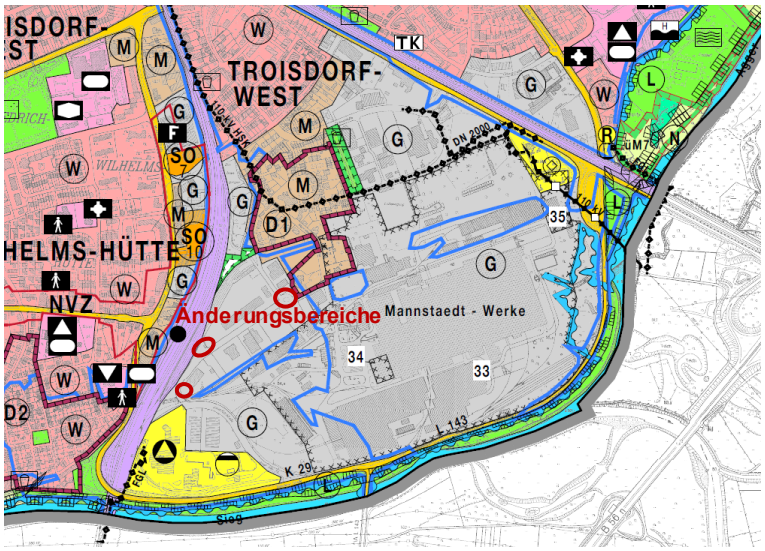


Abb.3 _ Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (2016), Ausschnitt
/Quelle: Stadt Troisdorf Stadtplanungsamt, eigene Darstellung/

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes kann daher aus der Darstellung im FNP entwickelt werden.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg – Troisdorf - Sankt Augustin“ für die Teilbereiche der vorgenannten Kommunen befindet sich in der Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde im Zeitraum vom 7.2. - 19.6.2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten teilweise Termine zur Bürgerinformation nicht durchgeführt werden. Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 3.10. - 2.11.2020 statt. Sowohl in der beteiligten Festsetzungskarte als auch in der Entwicklungskarte liegt das Gewerbegebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Somit sind weder Festsetzungen für die Änderungsbereiche bzw. das ganze Gewerbegebiet in der Festsetzungskarte – Vorentwurf (13.11.2019), Blatt Troisdorf getroffen noch Entwicklungsziele in der Entwicklungskarte – Vorentwurf (13.11.2019) formuliert[2].

2.4 Bebauungsplan

Der seit dem 22.03.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan H 138, 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich 1 ein Gewerbegebiet (GE) sowie öffentliche Verkehrsfläche fest. Die überbaubaren Flächen sind mit Abständen von 3,0 m bzw. 6,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den Nachbargrundstücken bestimmt. In den nicht überbaubaren Flächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Von der Festsetzung sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen ausgenommen. Zur Reglementierung der Baumassenentwicklung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Gebäudehöhe von 70,0 m über NN fest. Der gewerbliche Teilbereich ist als Zone 2 festgesetzt. Laut der textlichen Festsetzung 1. 1.1 in der Zone 2:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

[2] Rhein Sieg Kreis, Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin“, www.rhein-sieg-kreis.de/presseinformationen/2020/September/landschaftsplan-nr.7.php abgerufen am 28.06.2021

In der Zone 2 sind gemäß Ziffer 2.224 des Abstandserlasses des MURL von 1990 allgemein auch die Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, die mit einem Sternchen (*) versehen sind.

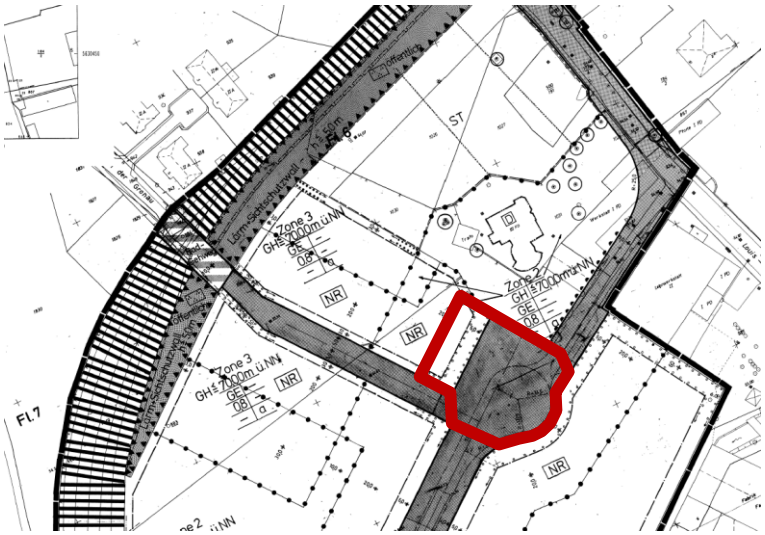


Abb.4 _ Bebauungsplan H 138, 1.Änderung (1994), Ausschnitt_ Änderungsbereich 1
/Quelle: Stadt Troisdorf Stadtplanungsamt, eigene Darstellung/

Der Änderungsbereich 1 ist als NR (Nutzungsregelung) gekennzeichnet. Der textlichen Festsetzung 1.1.1 GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nach sind innerhalb dieser Flächen die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 (BauNVO 23.01.1990) ausschließlich allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Abb.5 _ Bebauungsplan H 138, 1.Änderung (1994), Ausschnitt_ Änderungsbereich 2 und 3
/Quelle: Stadt Troisdorf_ Stadtplanungsamt, eigene Darstellung/

Der Änderungsbereich 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche in Fortsetzung der seinerzeit geplanten Fußgängerunterführung festgesetzt. Der Änderungsbereich 3 besteht aus zwei Teilflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Gewerbegebiet (GE) mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Die Baunutzungsverordnung ist in ihrer Fassung der Bekanntmachung von 1990 anzuwenden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Der Anlass der Planänderung ist mit der Neustrukturierung der Betriebsabläufe der Gewerbetreibenden – Böhm Elektrobau/Böhm E-Mobility und Kubatec Kunststoffbautechnik - begründet. Um einen reibungslosen Betrieb und eine zukünftige Entwicklung am bestehenden Standort zu ermöglichen, ist eine Erweiterung des (Büroraum-)Bestandes der Firma Böhm Elektrobau/Böhm E-Mobility (Änderungsbereich 1) notwendig. Für die Fa. Kubatec Kunststofftechnik ist eine Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung der betrieblichen Stellplatzanlage und damit eine sinnvollere Ausnutzung des betrieblichen Grundstücks sowie der nie als solche ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, damit die Arbeitsabläufe des Betriebs gewährleistet bleiben. Die damals überdimensionierten Verkehrsflächen, werden heute nicht mehr benötigt und können in Teilen für eine gewerbliche Nutzung freigegeben werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung stehen der Verwirklichung der vorliegenden Planung entgegen, da in den betroffenen Bereichen kein Gewerbegebiet bzw. keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind und ein Pflanzgebot festgesetzt ist. Zudem unterliegen die Flächen überwiegend einer öffentlichen Zweckbestimmung, sodass ein Verkauf der städtischen Flächen zum Zwecke einer privaten gewerblichen Nutzung nicht möglich ist. Daher ist die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes H 138 erforderlich.

Die Gewerbetreibenden - die Firmen Böhm Elektrobau/Böhm E-Mobility und die Kubatec Kunststoffbautechnik - haben deshalb die Änderung des bestehenden Bebauungsplans hinsichtlich der Erweiterung des Gewerbegebietes und der überbaubaren Flächen sowie der Rücknahme bzw. Positionsänderung des Pflanzgebots für die betroffenen Bereiche beantragt.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geht mit den Absichten der Gewerbetreibenden, ihre Betriebsabläufe zu modernisieren bzw. neu zu ordnen und somit ein geordnetes Bild von einem Gewerbegebiet zu schaffen, einher. Der vorliegende Bebauungsplan H 138, 2. Änderung wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Grundlage für die Anpassungen in drei Änderungsbereichen innerhalb des Gewerbegebiets im Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben im Stadtteil Troisdorf-West vorzubereiten. Mit dem Bebauungsplan H 138, 2. Änderung werden öffentliche Verkehrs- und Grünfläche in Gewerbegebietsflächen (GE) umgewandelt. Zudem sollen die Abgrenzungen der tatsächlich vorhandenen Stellplatzflächen und Grünflächen im Bereich der Firma Kubatec planungsrechtlich nachvollzogen werden. Innerhalb des Änderungsbereiches 1 erfolgt zur Realisierung eines Anbaus die Erweiterung der überbaubaren Flächen. In den Änderungsbereichen 2 und 3 wird die Anpassung von öffentlichen Teilverkehrs- bzw. Grünflächen in Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich gesichert. Zudem ist die über den rechtskräftigen Bebauungsplan H 138, 1. Änderung festgesetzte Pflanzbindung für die Teilflächen innerhalb des Gewerbegebiets neu abzugrenzen und sind Stellplatzflächen gezielt im nicht überbaubaren Gewerbegebiet auszuweisen.

Mit der Änderung der einzelnen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung wird eine Bestandsverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets ermöglicht sowie eine planerische Grundlage für das Fortbestehen und die Weiterentwicklung der Betriebe gesichert. Mittel- und langfristig führen die Änderungen des Baurechts zur Sicherung des Gewerbegebiets als nachhaltigen, sich entsprechend der äußeren Anforderungen wandelnden Standorts.

Durch die Änderung der Gebietskategorie und Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb der Änderungsbereiche im bestehenden Gewerbegebiet wird dem Bedarf an Bauland zur Errichtung der zusätzlichen Büroräume bzw. der Erweiterung der Stellplatzfläche nachgekommen. Das Gewerbegebiet erfährt eine weitere Verdichtung und die bestehende technische Infrastruktur eine bessere Ausnutzung. Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans H 138, 2. Änderung treten für die überplanten Fläche die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung außer Kraft. Alle textlichen Festsetzungen behalten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Rechtskraft. Die Erweiterung des Gewerbegebietes (GE) soll wie auch im übrigen Geltungsbereich weiterhin gemäß BauNVO 1990 gehandhabt werden.

3.3 Plankonzept

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 ist geplant, auf einer Teilfläche des Betriebsgeländes der Fa. Böhm Elektrobau / Böhm E-Mobility sowie einer rund 293 m^2 großen, bis jetzt als öffentlich festgesetzten Verkehrsteilfläche, eine Erweiterung der Bestandsbüroraumfläche in einem Anbau durchzuführen.

Die Fa. Böhm Elektrobau ist ein Traditionsunternehmen, das im Jahr 1962 in Troisdorf gegründet wurde. Seit 1999 hat sie ihren Sitz in der Josef-Kitz-Straße 26 a/b. Das Betriebsgelände hat eine Größe von 1.500 m^2 und ist mit einem 450 m^2 großen Gebäude bebaut. Ursprünglich wurden neben einer Halle dort Büro- und Sozialräume sowie eine Betriebswohnung integriert. Im Jahr 2020 wurde die Betriebswohnung aufgrund des wachsenden Büroraumbedarfs aufgegeben und die Fläche dem Büroraum zugeschlagen. Die Büroräume machen jetzt 170 m^2 der Gebäudegesamtfläche aus. Bis zum Jahr 2022 plant die Firma eine weitere Expansion, die Verstärkung des Teams von 24 auf 30 Mitarbeiter*innen sowie den Ausbau der ausschließlich reinelektrisch betriebenen Fahrzeugflotte von 12 auf 15 Fahrzeuge. In Rahmen der Erweiterung soll der gesamte Betrieb CO_2 neutral werden, d.h. die komplette Wärmeversorgung, Kühlung und Lüftung soll über eine Wärmepumpe gesichert werden. Der Stromverbrauch soll bis zu 80 % über eine eigene Photovoltaikanlage gedeckt werden. Die bisher erzeugten 0,5 MWh sollen auf 1 MWh erhöht werden.

Um die oben beschriebene Ziele zu erreichen, ist es notwendig, das Bestandsgebäude um weitere Büroflächen zu erweitern. Der Erweiterungsbau soll als zweigeschossiges Gebäude auf Stützen mit einer Höhe von 6,02 m hauptsächlich in Holzbauweise errichtet werden. Es ist durch den Rücksprung des mittleren Teils und die Drehung des im Innenhof liegenden Teiles in zwei Gebäude gegliedert.

Abb.6 _ Änderungsbereich 1 geplanter Erweiterungsbau
/Quelle: Boehm Elektrobau/

Es ist geplant, die Erweiterung von Süden, innerhalb der betrieblichen Stellplatzanlage, der Böschung (mit einer in Rahmen des Pflanzgebots realisierten Begrünung) und der derzeit öffentlichen Verkehrsteilfläche auf etwa einem Drittel seiner Länge an das Bestandsgebäude anzubauen. In dem Verbindungsbau sind ein Treppenhaus und ein Flur, über die das Bestandsgebäude und die neuen Büroräume betretbar sind, untergebracht. Die neuen Büroräume mit 220 m^2 Fläche sind im oberen Geschoss vorgesehen. Die insgesamt 390 m^2 große Bürofläche ist in 300 m^2 reine Büro- und 90 m^2 Sozial-, Team- und Schulungsräume für Mitarbeiter aufgeteilt. Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus sind Mitarbeiterstellplätze mit E-Ladestationen konzipiert. Es ist geplant die nach Süden orientiere Stützwand des Erdgeschosses mit einer vertikalen Begrünung auszuführen. Diese soll das Gebot der Anpflanzung erfüllen. Die Verlegung der horizontalen Anpflanzungsflächen ins Vertikale ist als Flächenersparnis zu werten. Das entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtete Gebäude ist mit einem Flachdach, das im Innenhof liegende Gebäude mit einem Schmetterlingsdach eingedeckt. Die Dachflächen des Neubaus werden, wie schon bei dem Bestandsgebäude, mit Photovoltaikanlagen vorgerüstet.

Durch die Erweiterung des Bestandes findet an dem Standort eine Verdichtung statt, die eigenen und die erworbenen Verkehrsteilflächen werden effizienter genutzt. Die nachhaltige Bauweise unterstreicht die innovative Ausrichtung des Betriebs. Dem öffentlichen Raum gegenüber wird sich der Betrieb durch die Zurücksetzung der unscheinbaren, grauen und geschlossenen Bestandswand und die Umsetzung der gegliederten Fassade offener und moderner präsentieren.

Um die vorliegende Planung zu verwirklichen, ist es notwendig das bestehende Planungsrecht zu ändern. Dabei ist es erforderlich, die überbaubaren Flächen um den geplanten Neubau zu erweitern und das auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Pflanzgebot zurück zu nehmen. Ein Ausgleich dafür wird beim Neubau über die anteilige Fassadenbegrünung zu erbringen sein. Die an das Betriebsgelände angrenzende 293 m^2 große Dreiecksfläche, die das ursprüngliche Verkehrsgrün der Wendeanlage bildete, wird mittlerweile zum Abstellen von Mitarbeiter Pkw genutzt. Sie soll aufgekauft und dem Betriebsgrundstück angegliedert werden. Dieser Bereich wird der vorherrschenden Gebietskategorie der Umgebung nach als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für die überbaubaren Flächen sind zur Reglementierung der Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen Zone 2 und Nutzungsregelung (NR) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ebenso sind die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die abweichende Bauweise übernommen.

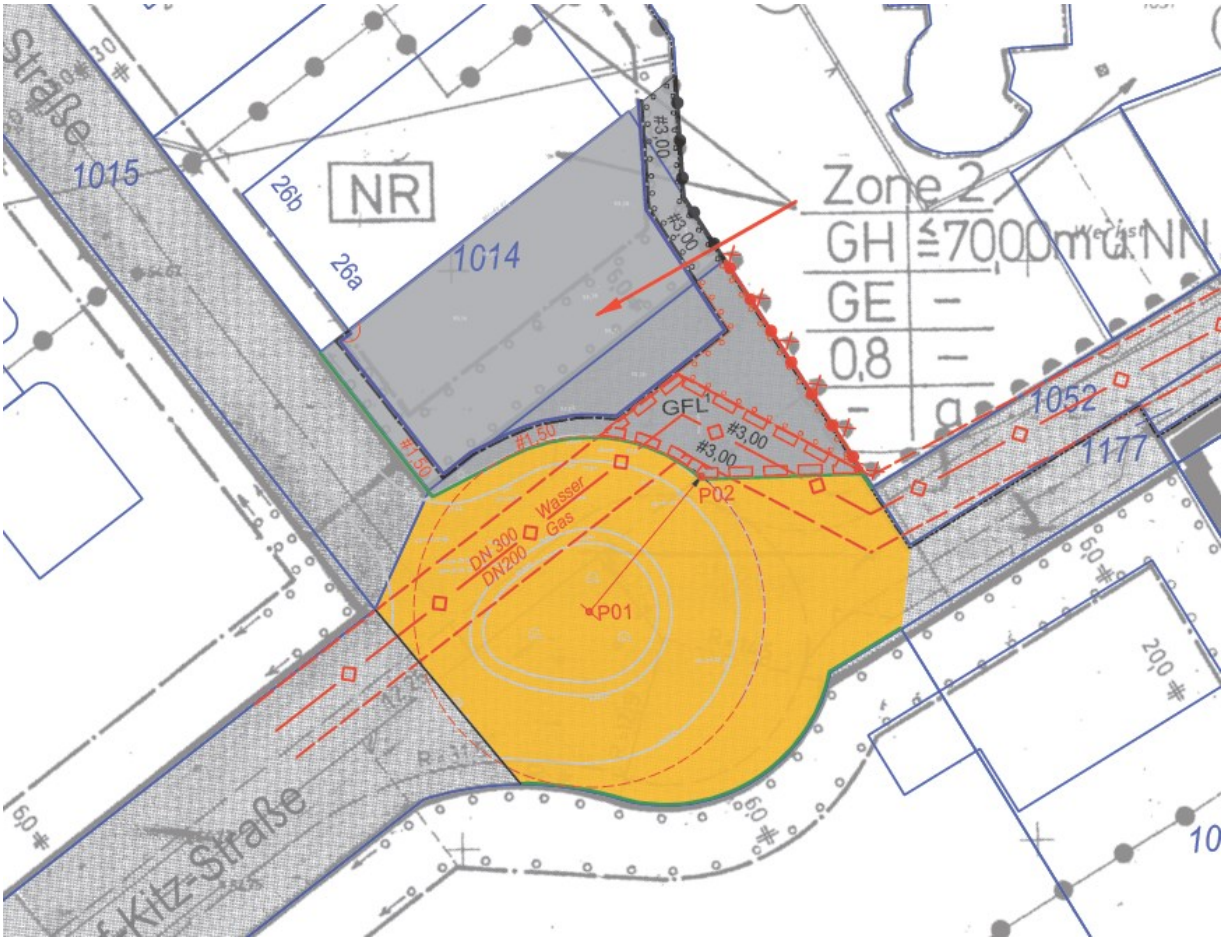


Abb.7 _ Änderungsbereich 1

Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 soll die im Laufe der Jahre etablierte Nutzung als betriebliche Stellplatzanlage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie des betrieblichen Gewerbegrundstücks mit überlagernder Festsetzung des Pflanzgebots öffentlich-rechtlich angepasst werden. Die Stellplatzanlagen sind bereits vorhanden. Sie sind als mit kleinformatigen Steinpflaster befestigte Flächen ausgeführt. Das Pflanzgebot wurde auf dem Betriebsgrundstück nicht plankonform umgesetzt bzw. zum Zweck der Errichtung von Stellplätzen umgestaltet. Die hier errichtete Stellplatzanlage liegt innerhalb des Werkszauns. Die öffentliche Verkehrsfläche der Josef-Kitz-Straße war im rechtskräftigen Plan in Fortsetzung einer geplanten Fußgängerunterführung festgesetzt. In der aktuellen Planfeststellung der S-Bahn-Linie 13 ist jedoch keine solche Unterführung berücksichtigt. Die hier ebenfalls bereits errichtete Stellplatzanlage ist ebenso eingezäunt und ausschließlich den Mitarbeiter zugänglich. Innerhalb dieses Änderungsbereiches finden keine weiteren Baumaßnahmen statt.

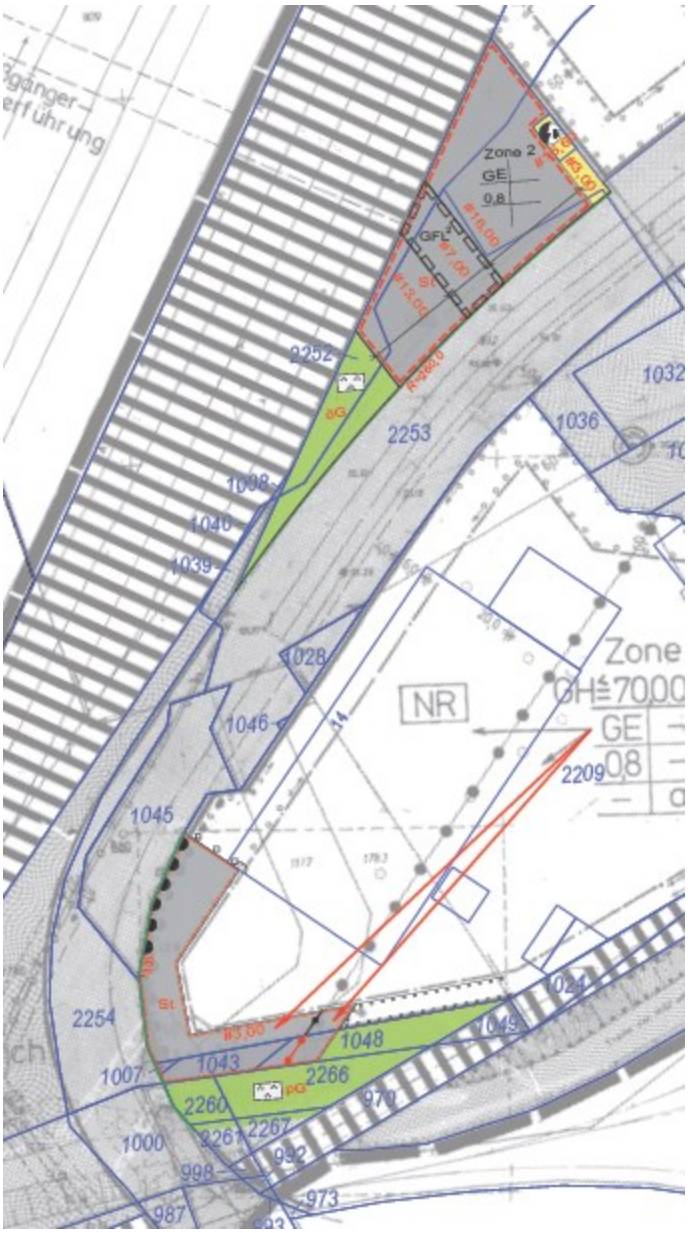


Abb.8 _ Änderungsbereiche 2 und 3

Nunmehr sollen ein Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Josef-Kitz-Straße und das Gewerbegrundstück mit der überlagernden Festsetzung des Pflanzgebot als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, um die schon bestehenden Stellplatzanlagen nachträglich planungsrechtlich zu sichern.

Die neu überplante und nicht überbaubare Gewerbegebietsfläche wird für die Nutzung als Stellplatzflächen per Planzeichen gesichert. Die bestehende Versorgungsanlage der Stadtwerke wird in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wird im Änderungsbereich 3 der Abschnitt ohne Ein- und Ausfahrt gemäß aktuellem Bestand gekürzt.

Die Option einer fußläufigen Verbindung mit Anschluss an einen auch zu einem späteren Zeitpunkt noch möglichen Fußgängertunnel wird durch ein entsprechend einzutragendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gewahrt.

Das Pflanzgebot wird an die neue Stellplatzabgrenzung angepasst als Fortführung des bestehenden Pflanzgebots. Bei der Planung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine vertretbare städtebauliche Dichte angestrebt, um die vorhandene bzw. zu erweiternde Grundfläche und Infrastruktur optimal zu nutzen. Die Erweiterung sichert den Betrieb am Bestandsstandort und trägt zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets insgesamt bei.

Mit der Überplanung der bestehenden Stellplatzanlagen als Gewerbegebiet werden die Flächen rechtlich gesichert. Die vorhandene Infrastruktur wird besser ausgelastet, ein zusätzlicher Ausbau ist nicht notwendig.

4 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung

Die notwendigen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind fertiggestellt. Änderung an den Erschließungsanlagen und den Versorgungsnetzen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Grundstücksflächen in den drei Teilbereichen der Änderung sind im Besitz der Stadt Troisdorf und sollen von den Eigentümern der Nachbargrundstücke erworben werden. Hierzu sind die Grundstücke im Änderungsbereich 1 und 2 neu zu vermessen und zu teilen.

Die Antragsteller haben sich verpflichtet, alle Kosten der vorliegenden Planung zu tragen. Der Stadt Troisdorf entstehen keine Kosten.

5 Aufstellungsverfahren ohne Umweltbericht, Umweltbelange

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan H 138, 2. Änderung wird als Bebauungsplan zur Nachverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 m^2 auf.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Änderungsbereiches 1 die bestehende Bürofläche erweitert. Die geplante Nutzungserweiterung entspricht der Bestandsnutzung. Die bestehenden Beeinträchtigungen sind bekannt und bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Eine nächtliche Tätigkeit ist nicht geplant bzw. Übernachtungen nicht vorgesehen. Die Änderung der Gebietskategorie von öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche zum Gewerbegebiet innerhalb des Änderungsbereiches 2 dient der Schaffung eines notwendigen Stellplatzraumes. Diese Nutzung genießt keinen Schutzanspruch.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Unabhängig davon werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB in der Planung berücksichtigt.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung im Bestand – der Erweiterung der Büroräume und der betrieblichen Stellplatzanlagen unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a (2) BauGB. Mit der Planung wird dem Bedarf der potentiellen Nutzer an modernem und nachhaltigem Arbeitsraum und seiner Umgebung entsprochen.

5.2 Umweltbelange, Artenschutz

Immissionsschutz, Schutz vor Umweltgefahren (Überflutung)

Die Orientierungswerte im Anhang der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die Differenzierung zwischen den Tag- und Nachtwerten findet ihre Rechtfertigung im gesteigerten Ruhe- und Schlafbedürfnis der Anwohner bzw. des Personals zur Nachtzeit.

Laut der Kartierung der 24h-Pegel und Nachtpegel[3] der Industrieflächen wirkt auf den Standort keine planrelevante Lärmbelästigung aus Industrieanlagen ein.

Der Änderungsbereich 1, innerhalb dessen die Erweiterung der Büroräume geplant ist, liegt in einer Entfernung von rund 0,75 km zu der südlich verlaufenden Bundesautobahn A 560. Die Änderungsbereiche 2 und 3 liegen in einer Entfernung von 0,5 km bzw. 0,6 km zur Autobahn. Auf der Grundlage der Umgebungslärmkartierung erschließt sich, dass die Orientierungswerte im Anhang der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) für die Nacht durch den Straßenverkehrslärm nicht überschritten werden.

Weiter liegt das Plangebiet im unmittelbaren Lärmeinwirkungsbereich der westlich verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn – Rechte Rheinstrecke. Auf der Grundlage der Umgebungslärmkartierung kann abgeschätzt werden, dass der Orientierungswert für die Nachtzeit von 55 dB(A) durch einen Lärmindex L_{Night} von > 60 dB(A) < 65 dB(A) überschritten wird.

Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 überschreitet der Bahnlärm sowohl mit dem Index L_{DEN} von mehr als 75 dB(A) und einem L_{Night} mit über 70 dB(A) die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) in der Nacht deutlich. Da diese beiden Änderungsbereiche ausschließlich für eine Stellplatznutzung vorgesehen und anderweitig nicht bebaubar sind, ergibt sich aus der Erweiterung des Gewerbegebietes jedoch trotz der Überschreitung durch den Bahnlärm kein Lärmkonflikt.

Teilflächen des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bei Hochwasser der Sieg (HQ_{extrem}) überflutungsgefährdet. Hierzu zählen der Parkplatz nordöstlich des Teilbereichs 1 sowie Flächen angrenzend an den östlichen Abschnitt des Mühlengrabens. Die mögliche Wassertiefe beträgt für den Parkplatz Bereich 0,50 bis 1,00 m und für die übrigen Bereiche 0,00 bis 0,50 m

[3] NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Lärmkartierung 2017 (Stufe 3), www.uvo.nrw.de

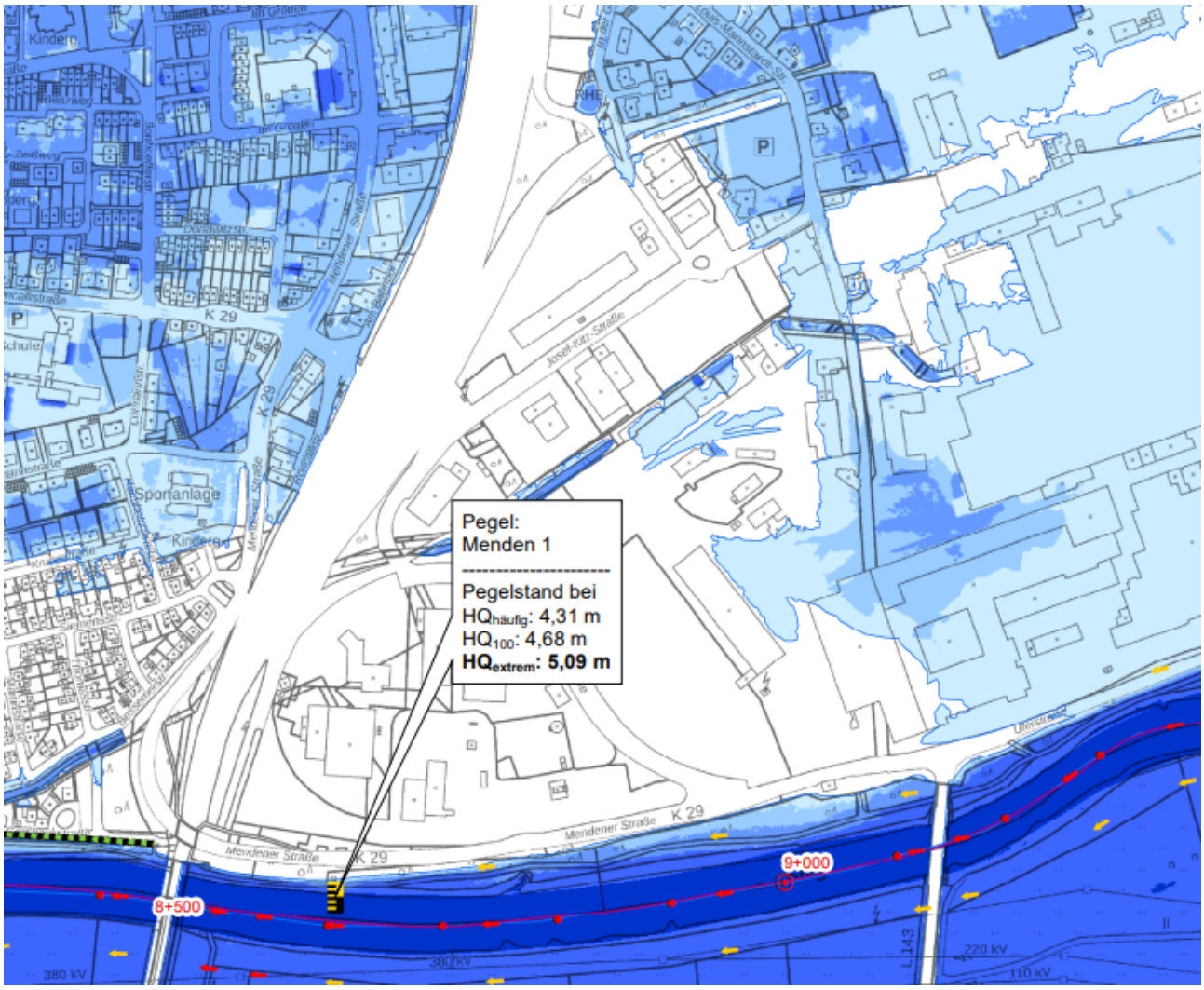
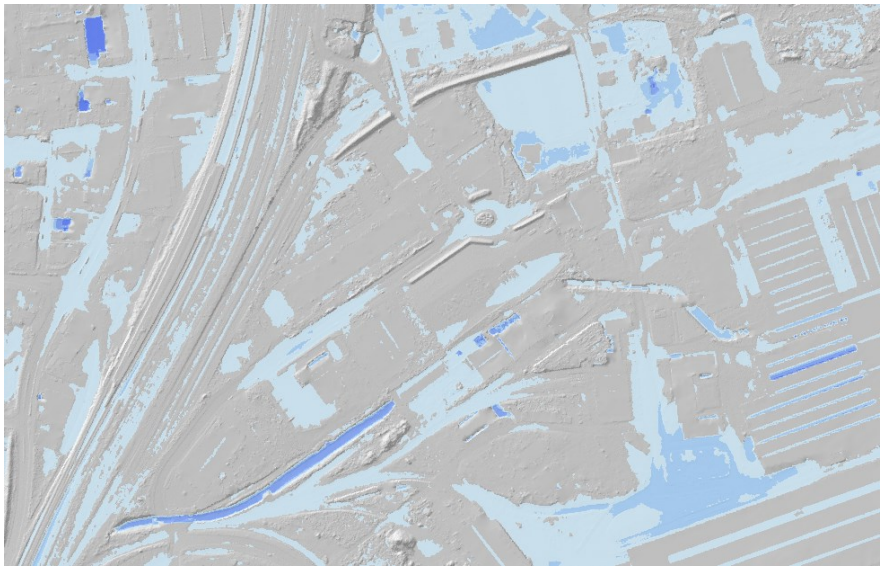


Abb.9 _Hochwassergefahrenkarte, Auszug

/Quelle: Land NRW, https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0



Die überflutungsgefährdeten Flächen der Starkregengefahrenkarte NRW decken sich mit den Überflutungsflächen bei extremem Hochwasser. Zusätzlich werden gemäß Abbildung 10 für seltene und extreme Niederschlagsereignisse Überflutungsflächen bis 0,50 m Tiefe im Bereich der Josef-Kitz-Straße und angrenzender offener Flächen dargestellt.

Abb.10 _Starkregengefahrenkarte, Auszug
/Quelle: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (BKG)

Schutzgebiete

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der Naturräumlichen Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene (NR-551). *Die Köln-Bonner Rheinebene ist der Zentralbereich der Niederrheinischen Bucht. Die Einheit umfasst den heutigen Rheinstrom samt seiner holozänen Aue, die rechtsrheinisch gelegene Niederterrassenfläche sowie linksrheinisch die Niederterrasse als auch die lössbedeckte Mittelterrasse. … Nordöstlich von Bonn zweigt von der Rheinaue die Siegburger Bucht ab. Sie ist mit ihrer Terrassentreppe (Nieder- u. Mittelterrasse) und der breiten Sieg-Agger-Mündungsaue als eigene kleine Bucht innerhalb der Köln-Bonner Rheinebene anzusehen. Innerhalb der Aue hinterließ die Sieg zahlreiche Altarme, Altwasser sowie Hochflutrinnen[4].*

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des als Verdichtungsraum Troisdorf-Siegburg-Hennef (LR-II-017) definierten Landschaftsraumes. Die Ausweisung dieses Landschaftsraumes beruht auf der den Raum weitgehend überprägenden Siedlungsentwicklung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftraumes kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine kleinflächige Nachverdichtung innerhalb eines Bestandes handelt, welche dem prägenden Bild im Landschaftsraum entspricht.

Südlich der Änderungsbereiche erstreckt sich entlang der Sieg das weitläufige Gebiet für den Schutz der Natur (GSN-0177). Dies ist über die zeichnerische Darstellung im LEP NRW festgelegt. Die im LEP formulierte Zielsetzung für die Gebiete für den Schutz der Natur fordert:
Die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz der Natur sind für den landesweiten Biotopverbund zu sichern und in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur zu konkretisieren. Die Bereiche zum Schutz der Natur sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu entwickeln.[5]

Die Schutzziele des Gebiets für den Schutz der Natur (GSN-0177) finden über das FFH Schutzgebiet Natura 2000 Sieg (DE-5210-303), das Naturschutzgebiet Siegaue (NSG SU-018) sowie das Landschaftsschutzgebiet Sieg-/Aggeraue (LSG-5109-0001) eine Konkretisierung.

FFH-Gebiete
Südlich der Änderungsbereiche, entlang des Flussbetts der Sieg, erstreckt sich in einer Entfernung zwischen 300 m und 500 m das FFH Schutzgebiet Natura 2000 ‚Sieg' (DE-5210-303).

Das Mittelsiegtal mit einer Größe von 617 ha ist ein windungsreicher Talzug mit wechselnder Breite. Auf der Höhe von Troisdorf stellt sich das Tal als weite Ebene dar und bildet allmählich den Übergang zur Siegniederung der Köln-Bonner Rheinebene. In diesem Abschnitt des Siegtals sind die breiten und flachen Terrassen charakteristisch, die überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzt werden. Die Sieg zeichnet sich durch relativ naturnah ausgeprägte Ufergestaltung aus. Das Siegtal ist durch Siedlungs- und Verkehrsflächen (Straßen und Bahntrassen) geprägt bzw. zerschnitten. Die Siedlungs- und Gewerbeflächen reichen bis in die Aue hinein.

Das Entwicklungsziel für das Siegtal ist
„Der national bedeutende Siegauenkorridor übernimmt Verbindungsfunktionen zwischen den Mittelgebirgs-Bergländern und der Rheinebene. Die Erhaltung und Optimierung der Fließgewässer- und Auenbiotope durch Gewährleistung einer natürlichen Überschwemmungsdynamik, Förderung von Uferkleinstrukturen durch Entfernung von Steinpackungen sowie Entwicklung von Weichholz-Auwäldern als Ergänzung bestehender Waldbestände und Ufergehölzen sollten im Gebiet Vorrang

4 Umweltdaten vor Ort NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Naturräumliche Haupteinheiten, Standortauskunft für Louis-Mannstaedt-Straße 90, 53840 Troisdorf, www.uvo.nrw.de
5 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, (LEP NRW), 7.2-2 Ziel Gebiete für den Schutz der Natur, Stand:2016

haben. … Die Extensivierung der Grünlandnutzung und die Schaffung zusätzlicher auentypischer Feuchtlebensräume unterstützen die vom Siegtal übernommenen ökologischen Funktionen."[6]

Von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes und seiner Schutzziele ist aufgrund der Entfernung der Änderungsbereiche zum Schutzgut, der Kleinteiligkeit und der Art der geplanten Änderungen nicht auszugehen. Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand, es sind keine Flächen im Außenbereich betroffen.

Naturschutzgebiete
Entlang der Sieg, zwischen den bebauten Ortslagen Siegburg, Troisdorf und der AB 59, ist ein Naturschutzgebiet Siegaue (SU-018) festgesetzt. Seine Ausbreitung auf der Höhe von Troisdorf ist fast flächengleich mit dem als Biotopverbund ‚Siegtal zwischen Fürthen und Troisdorf' (VB-K-5208-040) festgesetzten Bereich. Die Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfolgte gemäß § 20 Satz 1 Buchstabe a LG unter anderem

Zur Erhaltung folgender wildlebender Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG:
Schwarzblauer Bläuling (1061), Meerneunauge (1095), Bachneunauge (1096), Flussneunauge (1099), Lachs (1106), Steinbeißer (1149), Groppe (1163), Bitterling (1134), sowie zur Erhaltung und Wiederherstellung ihrer Lebensräume gemäß § 20 Satz 1 Buchstabe a und Satz 2 LG.

Von einer Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes und seiner Schutzziele sowie der Funktion des Biotopverbunds ist aufgrund der Entfernung der Änderungsbereiche zum Schutzgut, der Kleinteiligkeit und des Charakters der geplanten Änderungen nicht auszugehen.

[6] NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Standortauskunft LANUV für FFH-Gebiet, DE-5210-303, www.uvo.nrw.de

Landschaftsschutzgebiete

Das Schutzgebiet Natura 2000 ‚Sieg' (DE-5210-303) ist mit der Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes Sieg-/Aggeraue (LSG-5109-0001) entlang der nördlichen Siegufers überlagert. Die Unterschutzstellung erfolgte im Jahr 2005.

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können. In den an das Landschaftsschutzgebiet direkt angrenzenden Bereichen ist es grundsätzlich geboten, auf die Entwicklungsziele des Schutzgebiets Rücksicht zu nehmen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Bestand bzw. eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung auf den dem Landschaftsschutzgebiet rückwärtig gelegenen Grundstücken handelt, ist von einer Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsschutzgebietes nicht auszugehen.

Artenschutz

Um die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Arten auszuschließen, wird für die zu bebauenden Teilflächen des Plangebiets eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) durchgeführt und abschließend im Januar 2022 formuliert[7]. ^Nach Aussage der Gutachterin können Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatschG in Bezug auf die europäisch geschützten Arten sowohl bei den Fledermäusen als auch bei Vögel und Wechselwarmen sicher ausgeschlossen werden. Das Plangebiet lässt aufgrund seiner Lage innerhalb ausgedehnter Gewerbeflächen, seiner geringen Ausdehnung und der schlichten Biotopstruktur keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten erwarten. Um auch Beeinträchtigungen der im Plangebiet beobachteten Allerweltsarten zu verhindern, ist die Baufeldräumung- und Bereitstellung auf die Zeit abseitig des Brutgeschäftes zu beschränken. Das heißt, die Baufeldräumung- und Bereitstellung darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Bzw. 29. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Bodenschutz

Laut der Bodenkarte 1:50.000 NRW (Basisinformationen / Bodenhaupttyp) sind die innerhalb der Änderungsbereiche vorkommende Böden als Braunauenboden (A343) kartiert. Im Naturzustand sind die Böden als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion zu bewerten. Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets und des Versiegelungsgrades bzw. Überformung des Geländes ist die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe jedoch gering.

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 findet der Eingriff auf derzeit überwiegend versiegelten Böden der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Erschließungs- und Stellplatzanlage des Betriebes selbst statt. Lediglich die rund 130 m^2 große begrünte Böschung, die im Rahmen des Pflanzgebots realisiert wurde, wird zum Teil mit dem geplanten Gebäude überbaut.

Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 sind die Eingriffe bereits erfolgt. Die als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten Bereiche sowie das Gewerbegebiet mit überlagernder Festsetzung des Pflanzgebots sind bereits zum Teil mit betrieblichen Stellplatzanlagen überbaut worden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden an dem gegebenen Standort ist daher als von geringerer Beeinträchtigung zu beurteilen.

Altstandort

[7] Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Bebauungsplan H 138, 2. Änderung Stadtteil Troisdorf - West, Stadt Troisdorf, Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn 31.01.2022

Der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises nach liegen die Änderungsbereiche innerhalb des im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises der Nr. 5108/0114-0 erfassten Altstandortes. Es handelt sich um den ehemaligen Werksbereich der Firma Klöckner-Stahl GmbH, Mannstaedt-Werke Troisdorf. *Dieser Firmenbereich wurde in den 80er Jahren stillgelegt und im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft NRW altlastentechnisch untersucht und saniert. Anschließend wurde das ehemalige Industriegelände neu erschlossen und parzelliert und einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt. Gemäß den bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen befand sich im Plangebiet die ehemalige Gießerei und Schweißerei. Die Bodenuntersuchungen in diesem Teil des Altstandortes zeigten, dass hier mit bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungen, bestehend aus Bodenmaterial mit Anteilen von Schlacke, Asche, Gießereisanden und Bauschutt gerechnet werden muss. Die Analytik der Bodenproben wiesen jedoch keine außergewöhnlich hohen Belastungen (etwas erhöhte Schwermetallgehalte) auf*.[8] Von Seite des Rhein-Sieg-Kreises stehen der Bebauungsplanänderung keine Bedenken entgegen. Der Altstandort ist in den textlichen Festsetzungen unter B. Hinweise vermerkt.

Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 sind weder oberirdisch fließende noch stehende Gewässer vorhanden. Die Südkante des Änderungsbereiches 2 bildet der von Osten nach Westen fließende Mühlengraben. Auf Höhe des Änderungsbereiches ist der Mühlengraben beiderseitig mit einer Mauerbefestigung gefasst. Eine Änderung seines Verlaufs ist nicht geplant. Der Uferrandstreifen wird mit der Änderung des Bebauungsplanes von öffentliche in private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage umgewandelt und ist derzeit in das Firmengelände als Grünstreifen integriert.

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb der festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebiete. Ausweisungen als Heilquellenschutzgebiet sind weder vorhanden noch geplant[9].

Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Änderungsbereichen sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Mit der Planung werden keine Eingriffe in sonstige Sachgüter vorbereitet.

Der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Troisdorf nach ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals A-89, Villa Langen in Louis-Mannstaedt-Straße 37 und des Denkmalbereiches Kasinoviertel.

6 Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Es ist geplant, die bis jetzt als öffentlich festgesetzte Verkehrs- und Grünfläche als Gewerbegebiet (GE), entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes,

[8] Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Stellungnahme vom 16.11.2021 _ Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

[9] Flächennutzungsplan Neuaufstellung, Feststellungsbeschluss, Anhang Karte 14.1.2, Wasserschutzgebiete, Stadt Troisdorf, Stadtplanungsamt, Stand 2016
https://www.troisdorf.de/MediaLibrary/Content/System/Stadtplanung/downloads/Anhang_14_1_2_WSG_150dpi.pdf

festzusetzten. Das festgesetzte Pflanzgebot wird in den betroffenen Bereichen zurückgenommen.

Maß der baulichen Nutzung
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Gebäude werden im Bereich 1 zusätzlich Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Diese beziehen sich auf Normalnull (NN) und entsprechen denen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der wasserführenden Dacheindeckung.

Die technischen Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Höhe unberücksichtigt.

6.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen im Bereich 1 entsprechend der geplanten Erweiterung bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen ist mit den untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Rettungswegen um bis zu 2,00 m zulässig. Im Bereich 2 und 3 erfolgt keine Veränderung der Baugrenzen. Hier werden lediglich Stellplatzflächen oder Nebenanlagen ermöglicht.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Stellplätze (St) sind ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Sonstige notwendigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch werden neben den Eingriffen in den Wasserhaushalt und der Aufheizung bei Sonneneinstrahlung auch die eventuell störenden Wirkungen auf das Gesamtgebiet wirksam begrenzt.

6.3 Grün- und Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Zur Sicherung der Uferbereiche entlang des Verlaufs des Mühlengrabens wird wie bisher eine Grünfläche festgesetzt, jedoch von öffentlicher in private Grünfläche umgewandelt. Diese ist als Gewässerrandstreifen gem. § 31 Abs. 4 LWG i.V.m. § 38 WHG auf 5 m Breite von jeglicher Form der Bebauung bzw. der Aufstellung von Nebenanlagen frei zu halten. Dies wird durch die festgesetzte Breite des Streifens von mehr als 5 m gewährleistet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die mit der Versiegelung verursachte Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu mindern, ist das Niederschlagswasser der privaten Zuwegungen und / oder Terrassen über durchlässige Beläge oder in den angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereichen zu versickern.

Zum Schutz der wildlebenden Vogelarten bzw. der gesamten vorkommenden bzw. potentiell vorkommenden Fauna des Grundstücks sind die Maßnahmen der notwendigen Beseitigung von Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchung von Vegetation außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Arten durchzuführen. Die Baureifmachungsmaßnahmen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März und 30. September durchzuführen.

Zum Schutz der Bestandsbäume, die bei der Durchführung der Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, ist im Zeitraum der Baumaßnahme ein Baumschutz auszuführen. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für die mit der 2. Änderung neu ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht erforderlich. Die festgesetzte Gliederung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach der Art der zulässigen Betriebe bleibt bestehen und wird für die erweiterte Gewerbefläche übernommen.

Pflanzgebot
Innerhalb des Änderungsbereiches 1 wird ein Pflanzgebot für eine vertikale Begrünung der Erdgeschosskonstruktion vorgesehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches 3 wird das Pflanzgebot innerhalb der Grünfläche entlang des Mühlengrabens sowie parallel zu der Bahnanlage als Fortführung des bestehenden Pflanzgebots übernommen.

6.4 Erschließung

Verkehrserschließung
Alle Änderungsbereiche sind direkt von der Josef-Kitz-Straße erschlossen. Ein Ausbau bzw. eine Änderung der Führung der Verkehrsfläche ist weder geplant noch erforderlich.

Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr der Mitarbeiter und Besucher sowie der Firmenfahrzeuge ist auf den Betriebsgrundstücken unterzubringen. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze in der Josef-Kitz-Straße werden durch die Planung nicht berührt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation vorhanden. Der Erweiterungsbau kann über diese versorgt werden. Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

Im Änderungsbereich 1 verlaufen nach Auskunft der Stadtwerke Troisdorf je ein Gasleitung DN200 und eine Wasserleitung DN300. Die Trasse der Leitungen einschließlich eines Schutzstreifens von beiderseits 3 m wird im Plan vermerkt und im Bereich des auszuweisenden Baugebietes als Fläche zur Begründung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Netzbetreiber festgesetzt. Die neu festgesetzte Baugrenze wird auf den Verlauf des Schutzstreifens angepasst. Im Änderungsbereich 2 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Troisdorf, die planungsrechtlich gesichert wird.

Entwässerung
Schmutz- und Regenwasser werden im Mischsystem über den vorhandenen Kanal in der Josef-Kitz-Straße an die städtische Kläranlage angeschlossen.

6.6 Gestaltungsvorschriften

Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Gebäude sind mit flach- und flachgeneigten Dächern einzudecken.

Um Vögel vor dem Tod durch Vogelschlag an den Fensterfassaden zu schützen, sind die Fassaden mit großformatigen Fenstern mit nicht stark reflektierenden Materialien auszuführen.

Einfriedungen und Freiflächengestaltung
Zur Verbesserung des Ortsbildes sind die Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen dicht zu begrünen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan H138, 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, um die gewerblich nutzbaren Flächen durch Umwandlung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zu erweitern. Um die Realisierung der Planung zu ermöglichen, ist es notwendig, das auf Gewerbegebietsteilflächen innerhalb der Änderungsbereiche festgesetzte Pflanzgebot zurückzunehmen bzw. zu verlegen. Die geänderten Festsetzungen der vorliegenden Änderung treten an die Stelle der zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans H 138, 1. Änderung. Die Erweiterung von Bauflächen im Änderungsbereich 1 erstreckt sich auf die Betriebsfläche sowie eine Teilfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Stellplatzanlagen sind bereits realisiert worden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung wird von der formalen Umweltprüfung nach § 2 (4) und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl in der Planung zu berücksichtigen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind abzuwägen bzw. entsprechend der Möglichkeiten anzuwenden.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Mensch/Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teilbereiche innerhalb eines Gewerbegebiets im Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben im Stadtteil Troisdorf – West. Mit der geplanten Erweiterung der Büroräume im Änderungsbereich 1 sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die geplante Nutzung dem der näheren Umgebung entspricht bzw. sich ihr unterordnet.

Während der Bauphase ist zunächst mit einer Belastung durch Baulärm und Staub sowie vermehrtem Verkehr für die nähere Umgebung zu rechnen. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung im Wesentlichen auf die durch die mit dem Gewerbebetrieb verbundenen Geräusche. Diese Auswirkungen entsprechen denen des vorhandenen Bestands.

Die Stellplatzanlagen in den Änderungsbereich 2 und 3 sind bereits realisiert und dienen den Mitarbeiter des Betriebs Kubatec Kunststoffbautechnik. Eine zusätzliche Belastung ist nicht erkennbar.

Der Autoverkehr beschränkt sich grundsätzlich auf den Betriebsverkehr und steht nicht im Konflikt mit der sonstigen Nutzung des Baugebiets.

Boden und Wasser

Der Änderungsbereich 1 ist bis auf die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin im Rahmen des Pflanzgebots gärtnerisch angelegten Böschung sowie kleinteilige Verkehrsgrünflächen mit einer betrieblichen Stellplatzanlage versiegelt. Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand mit einem Neubau auf Stützen mit einer Grundfläche von 300 m^2 erweitert. Die Büro-, Sozial-, Team- und Schulungsräume sind im Obergeschoss konzipiert. Im Erdgeschoss ist die betriebliche Stellplatzanlage untergebracht.

Die Böden auf denen der Neubau realisiert wird, sind als Braunauenboden (A343) kartiert. Im Naturzustand sind die Böden als fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion zu bewerten. Aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets und des Versiegelungsgrades des Geländes ist die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe jedoch gering. Der

Eingriff findet innerhalb überwiegend versiegelter Böden statt. Lediglich eine Teilfläche der 135 m^2 großen, begrünten Böschung wird mit dem Vorhaben überbaut.

Damit einer Betriebserweiterung am Bestandsstandort nachgekommen werden kann, ist der Eingriff auf und in den Boden unvermeidbar. Die mit der Planumsetzung verbundene Versiegelung des Plangebietes soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Erweiterung am gegebenen Standort ist einer nicht standortgebundenen Ausweisung vorzuziehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind die betrieblichen Stellplatzanlagen schon realisiert worden. Zusätzliche Eingriffe erfolgen nicht.

Der die Südgrenze des Änderungsbereiches 2 begleitende Mühlengraben sowie seine Uferbereiche sind in so weit von der Planung betroffen, dass die Retentionsfläche und somit der unterirdische Abfluss geringfügig verringert wird.

Tiere und Pflanzen
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zur Beachtung der Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG über die europäisch geschützten Arten wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Das Ergebnis muss nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegt daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Zusammenfassend stellt die Artenschutzprüfung fest, dass alle drei Änderungsbereiche aufgrund derer Lage im Gewerbegebiet, ihrer geringen Ausdehnung und schlichten Biotopstrukturen keine geeigneten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die in der Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 4. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5108 „Köln“, der Roten Liste der Brutvogelarten in Nordrhein-Westfalen für den Naturraum Niederrheinische Bucht und das Informationssystem LINFOS 2017 aufgelisteten Vögel darstellen.

Das Vorkommen des Abendseglers und der Zwergfledermaus mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurde aufgrund fehlender geeigneten Biotopstrukturen ausgeschlossen.

Aufgrund mangelnder Lebensraumbedingungen wurde auch das Vorkommen der Wechselkröte und der Zauneidechse ausgeschlossen.

Dem Gutachten nach finden auf den Grünflächen jedoch die Allerweltsarten potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Somit um die Verbotstatbestände zu vermeiden wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert. Um Verstöße im Sinne des § 44 BNatSchG die Allerweltsarten betreffend zu verhindern, wird die Baufeldräumung- und Bereitstellung auf die Zeit abseitig des Brutgeschäftes beschränkt. Das heißt, die Baufeldräumung- und Bereitstellung darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Eine Verletzung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG wird seitens der Gutachterin ausgeschlossen. Eine Vertiefende Prüfung der Stufe 2 in Form einer Art-für–Art-Betrachtung ist nicht erforderlich.

Südlich der Änderungsbereiche entlang des Flussbetts der Sieg erstreckt sich in einer Entfernung zwischen 300 m und 500 m das FFH Schutzgebiet Natura 2000 ‚Sieg‘ (DE-5210-303). Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebiets sind primär die jeweils vorkommenden

Lebensraumtypen und Arten, für die das Gebiet ausgewiesen wurde. Von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes und seiner Schutzziele ist aufgrund der Entfernung der Änderungsbereiche zum Schutzgut, der Kleinteiligkeit und Art der geplanten Änderungen nicht auszugehen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein geringfügiger Eingriff in die Flora und Fauna vorbereitet. Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie einer Fassadenbegrünung werden Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Ersatz geschaffen.

Die Realisierung der Bebauung in Form der geplanten Erweiterung des Bestandes an diesem Standort ist aus wirtschaftlichen, funktionalen sowie ökologischen Gründen als sinnvoll zu beurteilen. Gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten stellt sich die Planung als eine in Bezug auf die Schutzgüter verträglichere Alternative dar.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der potentiell auftretenden Individuen zu vermeiden, sind die notwendigen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 28. (29). Februar.

Klima

Schädliche Belastungen der Luft werden durch das geplante Vorhaben in geringem Maße hervorgerufen. Die Klimaqualität wird durch das Vorhaben nur unwesentlich beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die sich im Norden, in einer Entfernung von rund 130 m befindlichen ‚Beamtenwohnhäuser' der Straße ‚In der Gronau' Nummer 2 bis 5, die einen Teil der symmetrischen Platzanlage ‚In der Gronau' bilden sowie die in rund 50 m östlich liegenden Langen-Villa (ehemalige ‚Direktorenvilla' der Familie Langen) in der Louis-Mannstaedt-Straße 90 sind von der Erweiterung auf dem Standort nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Bebauung bzw. Grünfläche schirmen die unter Denkmalschutz stehende Bereiche ab.

Erhaltenswerte Bauten sind nicht vorhanden, Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Landschaftsbild und Erholung

Da es sich um eine kleinteilige Erweiterung im Gewerbebestand handelt geht kein bedeutender Erholungsraum verloren. Nur kleinteilige Grünflächen, die einer begrenzten Zahl an Nutzern – den Mitarbeitern – zur Verfügung standen, werden zurückgenommen. Die Neubebauung mit einer Holz- sowie Grünfassade wird das vorhandene Ortsbild gliedern und aufwerten.

Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.

8 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1 (31.01.2022) – Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz