

STADT TROISDORF Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule

(Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung“ - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 08.01.2024

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte

Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule (Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung“ - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Mitte nördlich der Taubengasse und der Wohnbebauung der ehemaligen belgischen Siedlung sowie östlich der Gemeinschaftsgrundschule „Waldschule“ mit angeschlossener Kindertagesstätte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine rd. 4770 m² große Fläche mit einem brach gefallenem Garagenhof und dessen Zufahrten.

Der abgängige Garagenhof ist überwiegend von Wald umgeben und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Wahner Heide. Südlich der Fläche verläuft die Taubengasse als eine Hauptsammelstraße der Bereiche zwischen Frankfurter Straße (B 8) und Waldrand und stellt auch die Verbindung zum Aggerstadion der Stadt Troisdorf her.

Der Garagenhof liegt von der Taubengasse zurückversetzt und ist mit einer Zu- und Abfahrt unterschiedlicher Breite an die Straße angebunden. Über die westliche Zuwegung werden aktuell einige Parkplätze sowie fußläufig der Schulhof der anliegenden Waldschule über einen Nebeneingang erschlossen. Zurzeit befinden sich noch 40 baulich abgängige Garagen auf der Planungsfläche, die in drei Riegeln angeordnet sind. Dem Garagenhof vorgelagert ist ein ca. 15 m tiefer Grünstreifen. Die Grünfläche ist waldähnlich mit überwiegend nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützten Laubbäumen bestanden. Viele der Stammumfänge betragen mehr als 1 m Umfang in 1 m Höhe, teilweise befinden sich die Bäume in einem schlechten Zustand. Innerhalb dieses Grünstreifens befinden sich zudem ein alter, inaktiver Funkmast und ein Pumpwerk des Abwasserbetriebes Troisdorf AÖR (ABT). Dieses ist noch in Betrieb.

Der Garagenhof befand sich ehemals im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und diente den Häusern der belgischen Siedlung aus den 1950er/60er Jahren. Die Fläche wurde der Stadt Troisdorf zwischenzeitlich zu verbilligten Konditionen verkauft mit dem Ziel und der Vertragsauflage dort einen öffentlichen Parkplatz gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan herzurichten. Dieser sollte den Anwohnern

dienen, aber auch als Entlastungsparkplatz für das Aggerstadion fungieren, für die Fälle, in denen die Parkmöglichkeiten direkt am Stadion bei Veranstaltungen voll ausgereizt sind. Zur Umsetzung war beabsichtigt, die Garagen abzureißen und die Fläche mit möglichst vielen Parkplätzen neu zu befestigen. Dies wurde nicht umgesetzt. Mittlerweile sind die Garagen in einem sehr schlechten Zustand und die Zufahrten sowie die Flächen zwischen den Garagen sind stark überwachsen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regional- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (Bekanntmachung vom 06. Februar 2004) legt für den Bereich des Bebauungsplans T 169, Blatt 1, 3. Änderung einen Bereich zum Schutz der Natur (BSN) fest.

Die Grenze zwischen den Festlegungen des BSN und dem südlich gelegenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) wurde entlang des Straßenverlaufs der Taubengasse angesetzt und die Fläche des bereits existierenden Garagenhofes bei der Darstellung des ASB nicht berücksichtigt.

Als Landschaftsrahmenplan ist der Regionalplan auch gleichzeitig Grundlage für die örtliche Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises (Rechtskraft vom 23.07.2007) trifft für diesen besiedelten Bereich keine Festsetzungen.

Da die 3. Bebauungsplanänderung keine neuen Betroffenheiten erzeugt ist im Rahmen der planerischen Unschärfe bzw. Maßstabebene des Regionalplans davon auszugehen, dass das Vorhaben in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2.2 Europäische Schutzgebiete, Biotope

In der Umgebung des Plangebiets in rund 140 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet DE-5108-301 „Wahner Heide“. Es handelt sich um einen z.T. ehemaligen Truppenübungsplatz, der sich durch einen Komplex aus Heiden, Mooren, offenen Grasflächen und verschiedenen Wäldern auszeichnet. Im näheren Umfeld zum Plangebiet liegen ausschließlich Waldbestände. Das FFH-Gebiet deckt sich im Einflussbereich der Planung mit dem Vogelschutzgebiet DE-5108-401 „Wahner Heide“.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) SU-003 „NSG Wahner Heide im Rhein-Sieg-Kreis“ (N 2.1-1 rechtskräftiger LP) grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich an. Auch das NSG, welches weitgehend die Fläche des FFH-Gebiets und darüber hinaus angrenzende Flächen umfasst, wurde aufgrund des kleinflächig wechselnden Standortmosaiks aus Heiden, Mooren, offenen Grasflächen, Stillgewässern und verschiedenen Wäldern unter Schutz gestellt.

Um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Arten auszuschließen, wurde im Bebauungsplanverfahren eine Aussage zur FFH-Verträglichkeit getroffen (FFH-Vorprüfung) und eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II inkl. Erfassung der Avifauna und der Fledermauspopulation durchgeführt (siehe Kap. 4.3).

Deren Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

2.3 Flächennutzungsplan

Der ABT hatte im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2013 noch beabsichtigt, im Bereich des Garagenhofs eine größere Abwasseranlage zu errichten. Die Fläche wurde daher im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Ver-/Entsorgungsfläche „Abwasser“ dargestellt mit schwimmendem Planzeichen „Parkplatz“. Derzeit sind der Verwaltung nur Erweiterungsabsichten für das Pumpwerk auf einer Fläche von ca. 11 m Breite und 15 m Tiefe östlich des bestehenden Pumpwerks bekannt, sodass der Garagenhof nicht mehr benötigt wird und die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden kann.

Durch die neue Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016

2.4 Bebauungsplan

Die Fläche ist aktuell mit Bebauungsplan T 169, Blatt 1, rechtskräftig seit 18.10.2005, überplant. Dieser setzt überwiegend eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest. Die Gehölze, die dem Garagenhof vorgelagert

sind, werden als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, das Pumpwerk des ABT ist als Fläche für Abwasserbeseitigung „Pumpwerk“ festgesetzt. Dies stimmt mit den Zielen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht überein.



Abb.2: Planungsrecht nach aktuellem Bebauungsplan T 169, Blatt 1

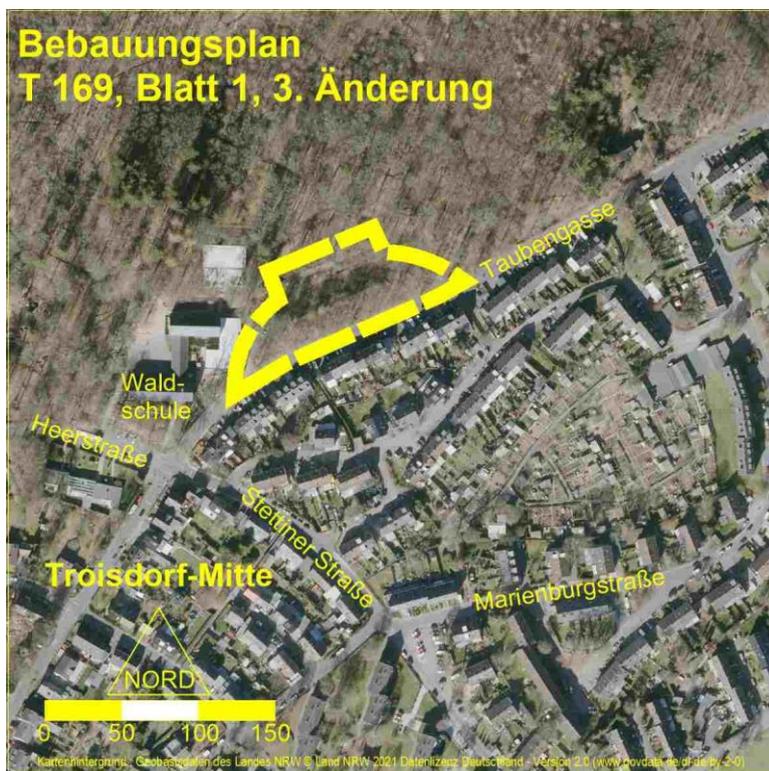


Abb.3: Geltungsbereich T 169, 3. Änderung für die frühzeitige Beteiligung

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die Garagen sind mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand und der Bereich ist aus Sicherheitsgründen mit einem Bauzaun abgesperrt. Der Parkdruck im Wohngebiet ist weiterhin hoch, da für die zahlreichen Reihenhäuser oft nur ein Stellplatz auf dem Grundstück realisiert werden konnte, was den Bedarf der ansässigen Bevölkerung bzw. des Besucherverkehrs nicht angemessen bedienen kann.

An die Verwaltung wurde das private Interesse herangetragen die Fläche zu erwerben und dort einen Garagenhof mit Fertiggaragen zur Vermietung zu errichten. Zudem wird mittlerweile durch das zuständige Fachamt der Stadt Troisdorf der Bedarf für einen Entlastungsparkplatz für das Aggerstadion an dieser Stelle nicht mehr gesehen. Um die Fläche einer sinnvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, greift die Verwaltung die Idee auf und bringt diese mit der Bebauungsplanänderung zur Umsetzung.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Da die Fläche derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, muss für eine private Nutzung der öffentliche Zweck entfernt und die Bebaubarkeit mit Garagen zugelassen werden. Die Erweiterung des Pumpwerks ist ebenfalls planerisch nicht abgedeckt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 169, 3. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die Art der baulichen Nutzung soll zukünftig für den Bereich des abgängigen Garagenhofs samt Zufahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Garagenhof“ festgesetzt werden. Dieser Bereich soll zudem zur Taubengasse hin verlagert werden.

Die Gebietsausweisung als Entsorgungsanlage des bestehenden Pumpwerks wird um die Fläche der geplanten Erweiterung ergänzt. Dieser Bereich ist im derzeit gültigen Bebauungsplan noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4 Umweltbelange

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst eine rd. 4770 m² große Fläche).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Altlasten

Der Bebauungsplan T169, Blatt1, 3.Änderung tangiert im nördlichen Planungsbereich einen Altstandort, der unter der Nummer 510830010-0 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Es handelt sich hierbei um die Wahner Heide und die Abgrenzung des ehemaligen Truppenübungsplatzes ebenda.

Entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bomben-blindgängern/Kampfmitteln werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Altlast wird als solche im Plan kenntlich gemacht.

4.3 Natur- und Artenschutz

Der Baumbestand im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld ist überwiegend mit nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützten, Laubbäumen bestanden. Viele der Stammumfänge betragen mehr als 1m Umfang in 1m Höhe. Die Auflagen der Satzung sind zu beachten.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II durch die GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 18.1.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (AVM 1- AVM 9) nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig ist. Eine ökologische Baubegleitung ist zur Einhaltung der Maßnahmen erforderlich.

Fledermäuse

Das Umfeld des Plangebiets ist wegen der Fledermausvorkommen für den Artenschutz von Bedeutung. Dabei sind nicht nur die zum Abriss vorgesehenen Gebäude wichtig, sondern auch die angrenzenden Bäume mit Quartierpotential und Jagdmöglichkeiten. Mit Hilfe von jahres- und tageszeitlichen Beschränkungen einschließlich der Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Lichtemissionen kann das Tötungsverbot wirksam umgesetzt werden (AVM 2, AVM 3 und AVM 4 sowie AVM 6). Der Verlust von Quartierpotential wird durch das Anbringen von 6 künstlichen Fledermausquartieren ausgeglichen (AVM 8).

Im Änderungsbereich des beabsichtigten Rückbaus der vorhandenen Gebäude konnten keine ausfliegenden Fledermäuse festgestellt werden. Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse liegen nicht vor. Eine Nutzung in vergangenen Sommermonaten als Fortpflanzungs- oder Lebensstätte konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine größere Tieranzahl wird allerdings wegen des Fehlens entsprechender Spuren (z. B. Kot) nicht zu erwarten.

Populationsrelevante Auswirkungen bezüglich der Fledermäuse kommen nur in Betracht, wenn sich eine Wochenstube oder größere Gruppen neu ansiedeln würde. Im unmittelbaren Umfeld sind viele ähnlich geartete Strukturen vorhanden und somit für suchende Tiere geeignete Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind bei der Planung einige Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und Anordnung zu berücksichtigen (AVM 7, AVM 1, AVM 6).

Trotz des begrenzten Kenntnisstandes ist im Rahmen einer Risikoabschätzung davon auszugehen, dass durch das beabsichtigte Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 5 BNatSchG nicht verwirklicht werden.

Vögel

Das Umfeld des Änderungsbereichs konnte bis auf einen ca. 100 m großen Radius um das Plangebiet begangen werden. Dieser Radius entspricht auch ungefähr dem Wirkraum der Planung. Der ursprünglich vorgesehene Untersuchungsraum von 300 m konnte wegen einer unüberwindlichen Einzäunung nicht vollständig untersucht werden.

In diesem engeren Untersuchungsgebiet, randlich am Änderungsbereich liegt ein Revier des Mittelspechts. Im und angrenzend zum Änderungsbereich stocken Alteichen mit viel Totholz. An diese Strukturen sind der Mittelspecht und der Waldkauz gebunden. Der Änderungsbereich reicht randlich in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eines Waldkauzes und eines Mittelspechts hinein. Die Bruthöhle des Waldkauzes konnte nicht gefunden werden, dennoch liegt diese wahrscheinlich im Wirkraum der Planung oder angrenzend. Im Jahr 2023 fand keine erfolgreiche Brut des Waldkauzes statt.

Im bzw. angrenzend zum Änderungsbereich wurde ansonsten hinsichtlich der planungsrelevanten und regional gefährdeten Arten ein Brutverdacht des Stars festgestellt. Mithilfe von Bauzeitenregelungen in Bezug auf Gehölzfällungen, Abbruch- und Neubauarbeiten wird eine Tötung einschließlich Störungen am Brutplatz, mit besonderem Augenmerk auf den Mittelspecht und den Waldkauz, vermieden (AVM 2, AVM 3, AVM 4). Durch den Erhalt der Bäume außerhalb des Änderungsbereichs, der auch durch den Baumschutz für die Bäume gewährleistet werden muss, die unmittelbar am Eingriffsbereich stocken, bleiben die Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mittelspechts und des Waldkauzes erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Darüber hinaus sind auch im Änderungsbereich möglichst viele Bäume insbesondere grobborkige Altbäume zu erhalten (AVM 1). Eine möglichst artenschutzfreundliche Anordnung und Ausgestaltung des Parkplatzes und der Garagen sowie der Baustelle (AVM 7, AVM 5) einschließlich der Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Lichtemissionen (AVM 6) trägt ebenfalls dazu bei, dass insbesondere Beeinträchtigungen der Vögel vermieden werden.

Mithilfe dieser Maßnahmen wird ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vermieden.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung) der GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 18.10.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind, um das Auslösen von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Die in der erstellten ASP II formulierten Maßnahmen werden in der FFH-Vorprüfung übernommen, eine vertiefende FFH-Untersuchung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Der Wirkraum der Planung (indirekte Wirkungen – Licht, Lärm) reicht randlich in die als LRT 9160 ausgewiesene Waldfläche hinein. Innerhalb des FFH-Gebiets sind diese vernachlässigbar. Als charakteristische Art des LRT ist der Mittelspecht nachgewiesen

worden. Das Revier befindet sich überwiegend innerhalb des LRT aber außerhalb des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebietes.

Die Rodung von Alteichen teilweise mit Totholz, als Brut- und Nahrungsbaum des Mittelspechts, im Änderungsbereich und angrenzend kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Störung am Brutplatz kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die Planung steht den Erhaltungszielen des Mittelspechts entgegen. Damit in die notwendigen Strukturen nicht eingegriffen wird und der Erhaltungszustand der für ihn charakteristische Art (Mittelspecht) weiterhin günstig bleibt, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechende Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen und während der Planung bei der Ausgestaltung und Lage der Stellplatzanlage berücksichtigt.

4.4 Starkregenkarte

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1 und 2 auf den aktuell versiegelten Flächen eine maximale Wasserstandhöhe von 0,1 – 0,5 m dar. In der vorgelagerten Grünfläche, welche sich in einer Senke befindet, staut sich das Wasser im Überflutungsereignis bis zu einer Höhe von 0,5 bis 1 m an. Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Auch für das Szenario 3 übersteigt der prognostizierte Wasserstand die Höhen von 0,1 – 0,5 m bzw. maximal 0,5 - 1,0 m in der Senke nicht. Dieses sogenannte „extreme Ereignis“ wurde mit einem Blockregen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) berechnet.

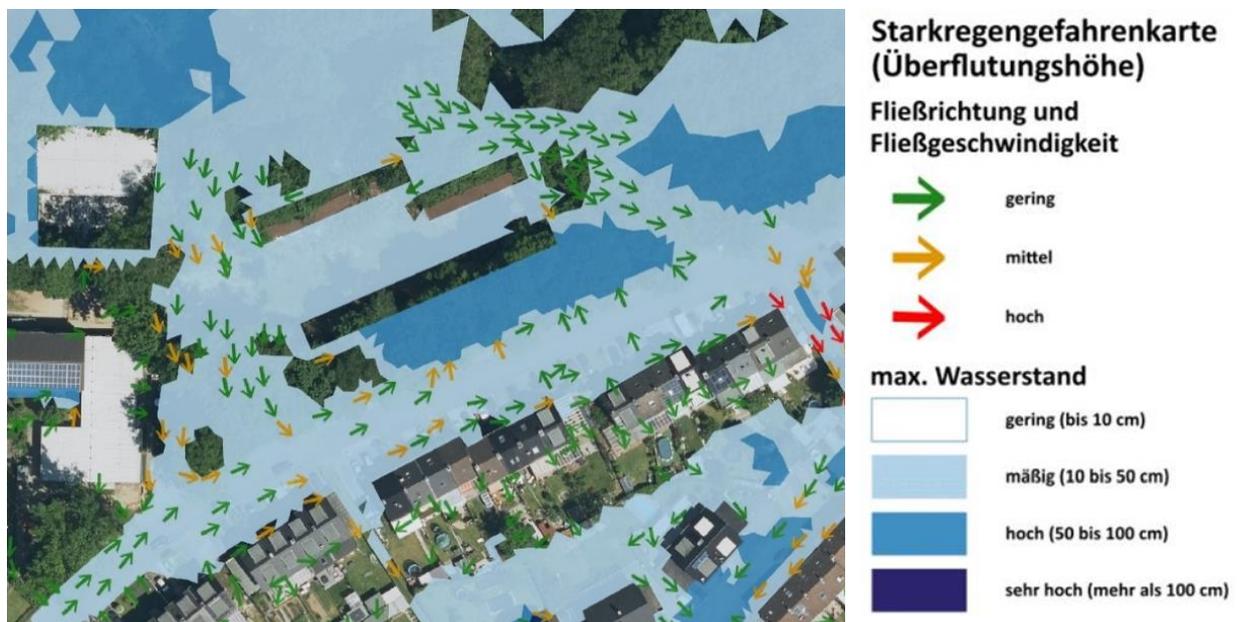


Abb.5 Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarte werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.5 Boden und Versickerung

Ob eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers nach § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz über die inneren oder äußeren Grünflächen möglich sein wird oder ob eine Ableitung des Oberflächenwassers durch Kanalanschluss erforderlich sein wird, ist im konkreten Bauantragsverfahren zu überprüfen. Dafür wird vrs. ein Bodengutachten erforderlich sein.

4.6 Lärm

Durch die Verwirklichung des Garagenhofs werden neue Lärmimmissionen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung einwirken. Ob diese zu einer schädlichen Lärmbelastung führen können, ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis als zuständige untere Immissionsschutzbehörde im weiteren Verfahren abzustimmen. Grundsätzlich sind ähnliche Belastungen zu erwarten, wie sie bereits vom bisherigen Garagenhof ausgegangen sind und wie sie durch den bisher im Bebauungsplan festgesetzten offenen Parkplatz zu erwarten wären. Von einer Verträglichkeit wird daher ausgegangen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Planinhalte und Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Für den Bereich des ehemaligen Garagenhofs werden zwei Varianten für die Entwicklung samt möglicher Flächenzuschnitte skizziert. Die geplante Erweiterungsfläche des Pumpwerks ist mit einer Größe von ca. 11 m x 15 m vorgesehen. Um Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten zu vermeiden, sind bei der Planung einige Hinweise hinsichtlich der Ausgestaltung und Anordnung zu berücksichtigen (AVM 7, AVM 1, AVM 6).

Es handelt sich um Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse, insbesondere der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zum Schutz des direkt angrenzenden NSG. Folgendes wird bei der Planung berücksichtigt:

- Die neue Stellplatzanlage soll direkt an die Taubengasse angrenzend errichtet werden, sodass der Gehölzstreifen entlang der Taubengasse weitgehend wegfällt und genutzt wird, d.h. die Stellplatzanlage rückt insgesamt an die Straße heran.
- Möglicherweise geplante Garagen sollen so angeordnet werden, dass sie den Aktivitätsschwerpunkt der Fledermäuse und der vermuteten Waldkauz-Bruthöhle im Nordosten des Änderungsbereichs gegen die Störungen durch die offenen Stellplätze abschirmen.
- Die neue Stellplatzanlage soll nur über die westliche Zufahrt und/ oder über eine Zufahrt von der Mitte des Garagenhofes aus möglich sein.
- Durch Konzeption und Bau des neuen Garagenhofs sind zukünftige Verkehrs-sicherheitsprobleme wegen der Nähe zum Waldrand zu berücksichtigen und zu vermeiden.
- Störungen durch Licht, Lärm und Bewegung in den Wald hinein sind zu vermeiden. Ein Waldrand aus heimisch, standortgerechten Sträuchern ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans nach Norden und Nordosten hin zu entwickeln. Garagen zum Wald hin schirmen zusätzlich negative Wirkungen ab.
- Die Stellplatzanlage ist zum Wald und dem neu anzulegenden Waldrand hin vollständig mit stabilem Zaun einzuzäunen, damit der Wald vom Parkplatz aus

nicht betreten werden kann. Der Zaun ist mit Durchlässen für Kleintiere zu versehen.

- Das Pumpwerk soll nicht nach Westen erweitert werden, sodass die dort stehenden Altbäume, die im Revier des Mittelspechts liegen, erhalten bleiben können.
- Bestimmte Bäume sind zu erhalten und Lichtemissionen zu vermeiden (Siehe AVM 1 (Erhalt Bäume) und AVM 6 (Vermeidung von Lichtemissionen) in Kap. 4.3 und folgende Abb. 4).



Abb.4 Markante Altbäume im und am Änderungsbereich. Die Bäume außerhalb des Änderungsbereichs sind zwingend zu erhalten. Bei den Altbäumen innerhalb des Änderungsbereichs sind die Altbäume möglichst zu erhalten, insbesondere die Eichen im Südwesten (©Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, 2023)

Um das individuelle Sicherheitsempfinden der Bewohner*innen und Nutzer*innen zu erhöhen, werden auch Überlegungen und Maßnahmen zur Erhöhung der Sichtbarkeit und Zugänglichkeit des Garagenhofs in die Planung mit einbezogen. Um den Blick auf den Garagenhof nicht zu versperren, wird teilweise eine Mischung aus Garagen im Norden und nicht überdachten Stellplätzen oder Carports ohne Seitenwände im Süden vorgesehen. Eine neue zentrale Zufahrt oder ein Fußweg können zudem mehr Einblick schaffen.

Die konkrete Organisation der Zu- und Ausfahrten sowie der Rangierflächen ist für beide Varianten im weiteren Verfahren aus verkehrsplanerischer Sicht zu überprüfen und zu konkretisieren. Dabei sind die geschützten und erhaltenswerten Bäume im nahen Umfeld der aktuell befestigten Flächen im besonderen Maße zu berücksichtigen. Die von Osten kommende alte Zufahrt fällt in beiden Planungsvarianten weg, sodass

diese Fläche entsiegelt und dadurch dortige ältere und größere Laubbäume dauerhaft geschützt werden können. Durch die zukünftig private, zeitlich entzerrte Nutzung im Vergleich zu einem Stadionparkplatz, ist diese nicht mehr erforderlich. Ob die westliche Zufahrt ebenfalls in Teilen zurückgebaut werden kann, ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Auch hier befinden sich nahe der alten Zuwegung Laubbäume, die als erhaltenswert eingestuft werden.

Das Stellplatzangebot der Planvarianten wird überschlägig ermittelt, dazu wird ein Grundmaß von 6,00m x 3,00m für die Garagen und Carports sowie von 5,00m x 2,50m für Parkstände angesetzt. Etwaige Wohnmobilstellplätze sind nicht bemaßt. Alle Garagen und Carports sind auf dem Dach zu begrünen.

In beiden Varianten wird das bestehende Pumpwerk und eine östliche angrenzende Erweiterungsfläche als Fläche für Ver- und Entsorgung „Abwasser“ festgesetzt, um beides zu sichern. Diese Fläche beeinflusst auch die Lage der der neuen mittigen Zufahrt/en.

Variante A

Die Stellplatzanlage rückt insgesamt näher an die Taubengasse heran, sodass der Grünstreifen entlang der Taubengasse über die gesamte Breite des Stellplatzes komplett wegfällt. Für die entfallenden Bäume, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, sind die Vorgaben für Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen. Die Organisationsform sieht Garagen entlang der nördlichen Längsseite und östlichen Kurzseite vor. Im südlichen Bereich sind vier Riegel mit offenen Parkständen entlang der südlichen Längsseite und den Zufahrten untergebracht.

Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes erfolgt einerseits über die westlich gelegene Zu- und Ausfahrt. Fahrbahn und Gehweg sind baulich getrennt, um eine sichere fußläufige Erreichbarkeit des Schulgrundstücks samt Turnhalle zu gewährleisten. Eine zusätzliche Erschließung des Parkplatzes ist über zwei gemischt genutzte südliche Zufahrten zwischen Taubengasse und Parkplatz vorgesehen. Durch diese Ausgestaltung könnte die Erschließung ggf. auch allein über die neuen Zufahrten im Süden erfolgen und die Zuwegung von Westen teilweise entsiegelt werden, sodass diese nur noch als Zuwegung für die Schule/KiTa genutzt wird. Von hier könnte dann bei Bedarf nur noch ein Fußweg weiter zum Garagenhof führen.

Die Anordnung der Garagen dient der Abschirmung vor Störungen gegenüber den schutzbedürftigen Arten im Umfeld des Plangebiets, welche durch die offen gestalteten Stellplätze oder Carports verursacht werden (indirekte Wirkungen – Licht, Lärm). Anstelle der Garagen an der nördlichen Längsseite wären alternativ auch Wohnmobilstellplätze mit Lärm- und Blendschutz durch Zaun/Mauer oder zu den Rückseiten hin geschlossene Carports denkbar. Dies ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu überprüfen.

Durch die Ausgestaltung der Variante A wird versucht, eine möglichst hohe Flächenausnutzung zugunsten von mehr Stellplätzen zu erzielen. Dafür gehen jedoch viele der Bäume mittleren Baumholzes innerhalb des Grünstreifens entlang der Taubengasse verloren. Dazu zählt auch eine grobborkige Alteiche, die im Ergebnis der

ASP II als Brut- und Nahrungsbaum des Mittelspechts und somit als möglichst zu erhalten eingestuft wird.

Die Variante A nimmt ca. 2036 m² des Geltungsbereichs von rd. 4770 m² für verkehrliche Zwecke (Parken + Bewegungsfläche) in Anspruch. Gegenüber dem Bestand werden rd. 950 m² der nördlichen und östlichen Flächen am Waldrand entsiegelt und als wertvolle Waldfläche umgenutzt. Ca. 512 m² des als öfftl. Grünfläche ausgewiesenen Gehölzstreifens an der Taubengasse werden zur Erschließung und als Stellplatzfläche neu versiegelt.

Insgesamt entstehen in dieser Variante mit den veranschlagten Grundmaßen bis zu 60 neue Stellplatzeinheiten.

Variante B

Der Garagenhof rückt, ähnlich wie bei Variante A, insgesamt näher an die Taubengasse heran. Die Erschließung erfolgt über die westliche und eine südliche Zufahrt. Die Garagen sind ebenfalls als Abschirmung zum Wald an der nördlichen Längsseite angeordnet, Richtung Osten ist ggf. ein Blend- und Lärmschutz zu errichten. An der südlichen Längsseite und beidseitig der südlichen Zufahrt sind insgesamt drei Riegel mit offenen Parkständen oder Carports ohne Seitenwände untergebracht.

Im Vergleich zur Variante A wird weniger Fläche des Grünstreifens, d.h. rd. 250 m², für Verkehrszwecke in Anspruch genommen, um die als möglichst erhaltenswert eingestufte Alteiche zu sichern. Insgesamt werden ca. 1676 m² des Geltungsbereichs für Verkehrszwecke genutzt und rd. 1039 m² Fläche entsiegelt.

Da bei dieser Variante die Anzahl der Stellplätze geringer ist, könnte auch hier die Erschließung ggf. allein über die neue Zufahrt im Süden erfolgen und die Zuwegung von Westen teilweise zurückgebaut werden.

Die Variante B ermöglicht die Umsetzung von ca. 44 Stellplatzeinheiten.

5.2 Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW

Detaillierte Regelungen zur Gestaltung der belgischen Siedlung (z.B. Dachneigung, Dachausbauten, Einfriedungen) trifft eine Gestaltungssatzung, die der Rat der Stadt Troisdorf für den Bereich des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1 unabhängig vom Bebauungsplan erlassen hat. Diese greift daher auch für die vorliegende 3. Änderung. Relevant werden für die Gestaltung der Garagen folgende Vorgaben für Fassaden- und Dachgestaltung:

- „Für [...] Neubauten (auch Garagen) sind ausschließlich glatte Putzflächen (z.B. vorhandener Kratzputz oder Wurmputz) in hellen Farbtönen, auch als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), zulässig.“
- „Die Flachdächer von Garagen und Carports können auch extensiv begrünt werden. Die zulässigen Bepflanzungen sind der als Anlage beigefügten Liste zu entnehmen.“

Zwar gibt es auch Vorgaben für Einfriedungen, die auf den Garagenhof aber nicht anwendbar sind. Grundsätzlich soll eine Einfriedung des Geländes zulässig sein, damit

zum einen Waldtiere nicht auf das Gelände gelangen und gefährdet werden (ein Durchlass für Kleintiere gemäß ASP wird vorgehalten), zum anderen aber auch dem Sicherheitsaspekt der menschlichen Nutzer der Parkmöglichkeiten Rechnung getragen werden kann und hier kein Treffpunkt für ziellichtige Gestalten entsteht. Eine extensive Dachbegrünung soll ergänzend zur Satzung als zwingend festgesetzt werden.

6 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen

Derzeit ist die Stadt als Eigentümerin unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig für diesen Bereich. Durch einen Verkauf an Private könnten die Kosten, die durch den Ankauf der Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und für bisherige Planungsleistungen zur Realisierung des Parkplatzes entstanden sind, refinanziert werden.

Im Falle einer wertsteigernden Ausnutzung oder Veräußerung der ehemals bundeseigenen Garagenhöfe vor Ablauf einer vertraglich vereinbarten Frist von 10 Jahren nach Vertragsabschluss, hat die Stadt Troisdorf zur Einhaltung dieser Verpflichtungen eine Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis zu verrichten. Die Frage der Höhe einer möglichen Nachzahlungsverpflichtung und ob nach Art und Maß eine wertsteigernde Ausnutzung/ Veräußerung durch die geplante Nutzung vorliegt, kann erst bei Vorlage des Bebauungsplanentwurfes mit der BIMA abgestimmt werden.

7 Anlagen

- Artenschutzrechtliches Gutachten Stufe I und II durch die GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 18.1.2023 (Anlage 1)
- Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung) der GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG, BONN vom 18.10.2023 (Anlage 2)

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vorsitzender Ausschuss für Stadtent-
wicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	2
2.1	Regional- und Landschaftsplan	2
2.2	Europäische Schutzgebiete, Biotop	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
2.4	Bebauungsplan	3
3	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Anlass der Planänderung	5
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	5
4	Umweltbelange	5
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
4.2	Altlasten	6
4.3	Natur- und Artenschutz	6
4.4	Starkregenkarte	8
4.5	Boden und Versickerung	9
4.6	Lärm	9
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1	Planinhalte und Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB.....	9
5.2	Gestaltungssatzung nach § 89 BauO NRW.....	12
6	Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen.....	13
7	Anlagen	13