

STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Sp 50 Blatt 1b, 4. Änderung
Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher
Gewerbepark Junkersring

**Anhebung von Bauhöhen, Nachverdichtung, Umwidmung
von Stellplätzen**

Entwurf zur Veröffentlichung,

Stand 27.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
1.1	Bestandsituation und Abgrenzung.....	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).....	5
3	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Anlass der Planänderung	6
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	11
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	11
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	12
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	23
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen.....	26
5.3	Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	26
5.4	Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)	28
5.5	Ver- und Entsorgung.....	30
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	30
6	Verwirklichungsmaßnahmen.....	36
7	Kosten und Finanzierung	36
8	Anlagen	36

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a BauGB

(Entwurf)

Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher Gewerbepark Junkersring

1 Plangebiet

1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1b umfasst eine ca. 17 ha große Fläche südwestlich der Bundesautobahn A 59. Die Autobahnanschlussstelle Spich ist in rd. 350 m Entfernung über die Kriegsdorfer Straße (K29) zu erreichen. Dem Plangebiet östlich vorgelagert befindet sich der Bebauungsplanbereich Sp 50, Blatt 1a. Im Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, südlich befindet sich ein Golfplatz. Weiter westlich liegt der Stockemer See, dessen Auskiesung und Rekultivierung abgeschlossen sind und der als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan Nr. 1 festgesetzt ist. Das gesamte Gelände steigt nach Süden hin geringfügig an.

Der Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b ist der westliche Teil des Gewerbeparkes Junkersring. Die Gesamtfläche des Gewerbeparks Junkersring auf Troisdorfer Stadtgebiet beträgt ca. 40 ha. Der Gewerbepark soll langfristig gesehen zusammen mit den angrenzend auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel geplanten Gewerbeflächen ein zusammenhängendes Gewerbeareal bilden. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis weist den Standort als eine von 12 zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieflächen mit überregionaler Bedeutung aus. Ausschlaggebend sind die hervorragende verkehrliche Anbindung durch den direkten Autobahnanschluss und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Köln/Bonn.

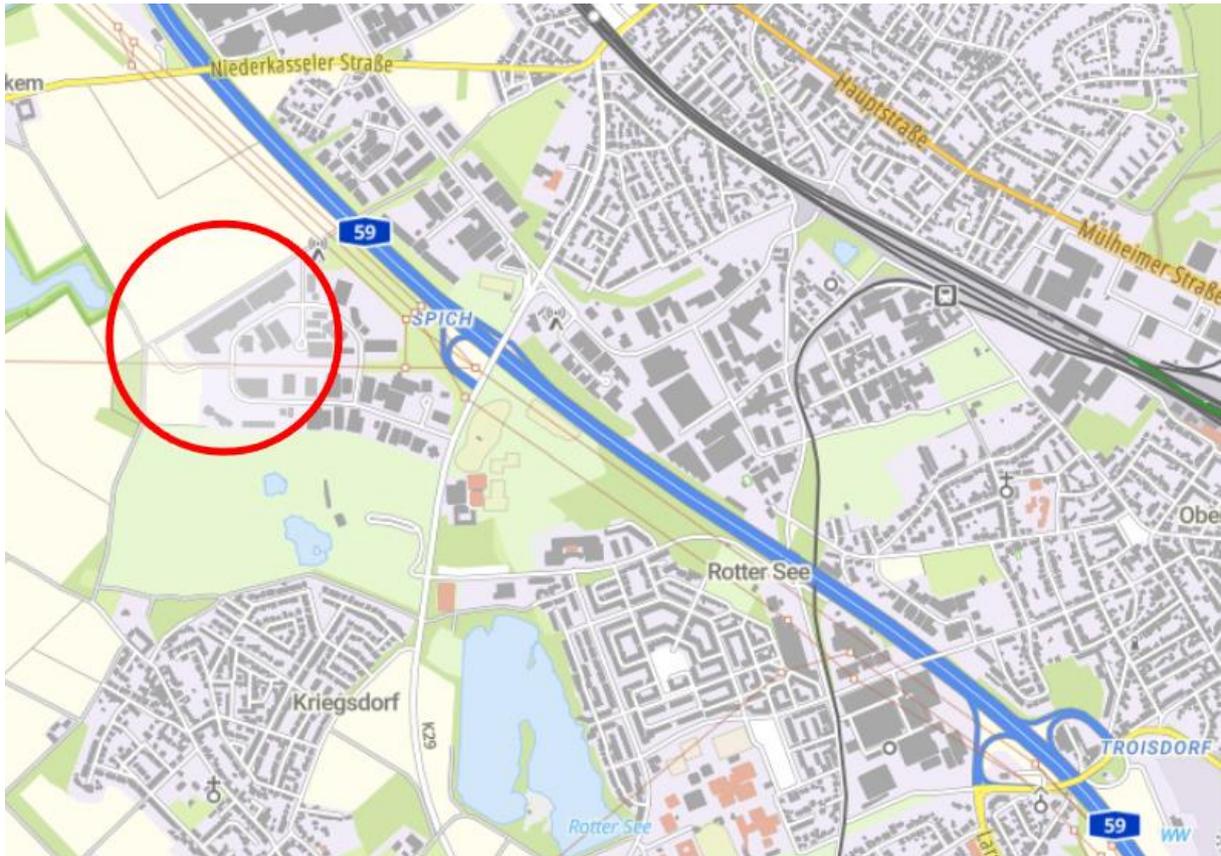


Abb.1, Lage im städtischen Gefüge, Ausschnitt

Quelle: © GeoBasis-DE / BKG (Jahr des letzten Datenbezugs) CC BY 4.0

Die interkommunale Gewerbeflächenentwicklung mit der Stadt Niederkassel konnte bisher wegen Grunderwerbsschwierigkeiten nicht weiter vorangetrieben werden, sodass der Troisdorfer Teil unter Beachtung der Erschließungserfordernisse für das Gesamtgebiet vorab entwickelt wurde. Er ist in zwei Erschließungsabschnitte entsprechend den Bebauungsplänen Sp 50 Blatt 1a und Blatt 1b aufgeteilt, die das Gesamtgebiet in zwei etwa gleich große Gebiete teilen. Die Grenze zwischen den Bebauungsplanblättern verläuft von Nord nach Süd ca. 500 m westlich der Kriegsdorfer Straße.

Der Erschließungsabschnitt Sp 50, Blatt 1a ist vollständig bebaut, Blatt 1b ist inzwischen weitgehend bebaut bzw. eine Bebauung der letzten Grundstücke ist in Vorbereitung. Der Gewerbepark ist durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Höchstspannungstrasse geteilt. Die vorhandenen Feldwege im Randbereich bieten Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Kriegsdorf und über die Autobahn hinweg nach Spich, der Gesamttraum hat daher auch Bedeutung für die Naherholung.

Für das Plangebiet bestehen derzeit folgende Bebauungspläne die allesamt in die 4. Änderung einfließen:

- Sp 50, Blatt 1b, 1. Änderung (Rechtskraft 04.11.2003)
- Sp 50, Blatt 1b, 2. Änderung (Rechtskraft 15.06.2013)
- Sp 50, Blatt 1b, 3. Änderung (Rechtskraft 22.12.2018)

Im Rahmen der 4. Änderung sollen Anpassungen an der Höhenfestsetzung der Gebäude erfolgen, eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und öffentliche Stellplätze planungsrechtlich als private Stellplätze umgewidmet werden. Damit besteht die Chance die Entwicklung des Gewerbepark Junkersring fortzuführen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Auch der Regionalplanentwurf vom 10.12.2021 des aktuell laufenden Änderungsverfahrens sieht hier keine Änderungen vor.



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

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24.12.2016 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Troisdorf stellt für den Bereich der 4. Änderung gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird die Darstellung der landschaftspflegerischen Ausgleichsfläche angepasst, um sie anstelle der öffentlichen Grünfläche korrekt abzubilden. Die vorherige Darstellung der Ausgleichsfläche wies Ungenauigkeiten auf, die durch die Überlagerung der 2. und 3. Änderung des SP 50 Blatt 1b entstanden sind. Diese 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

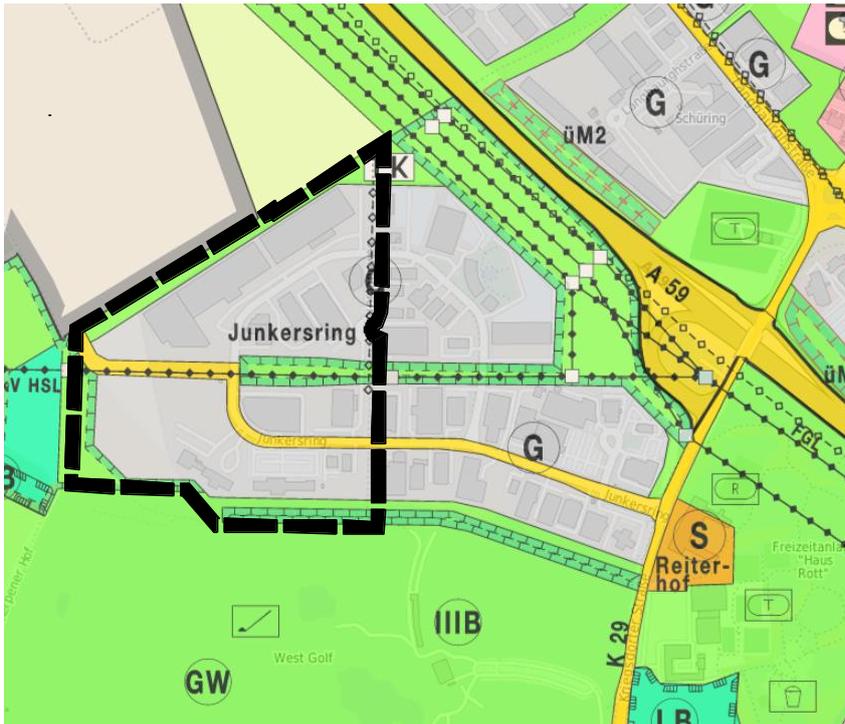


Abb.3, Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (2016), Geltungsbereich Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung

Quelle: © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

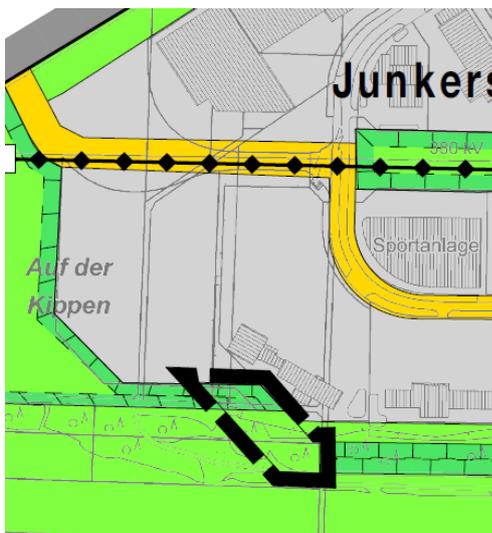
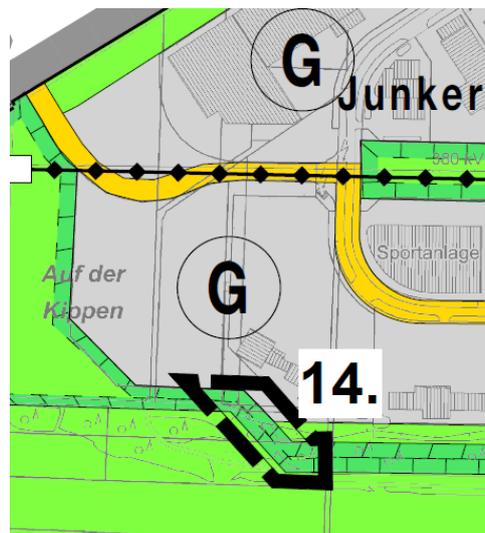


Abb.4 + 5, 14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf
Aktueller Stand



14. Berichtigung

Quelle: © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1b in der Fassung der 1 bis 3. Änderung, die für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung die Nutzungsart Gewerbegebiet sowie überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen ausweisen. Die Art der Nutzung verändert sich im Zuge der 4. Änderung nicht, sodass die geplante Änderung des Gewerbeparks aus der Darstellung des FNP entwickelt werden kann.

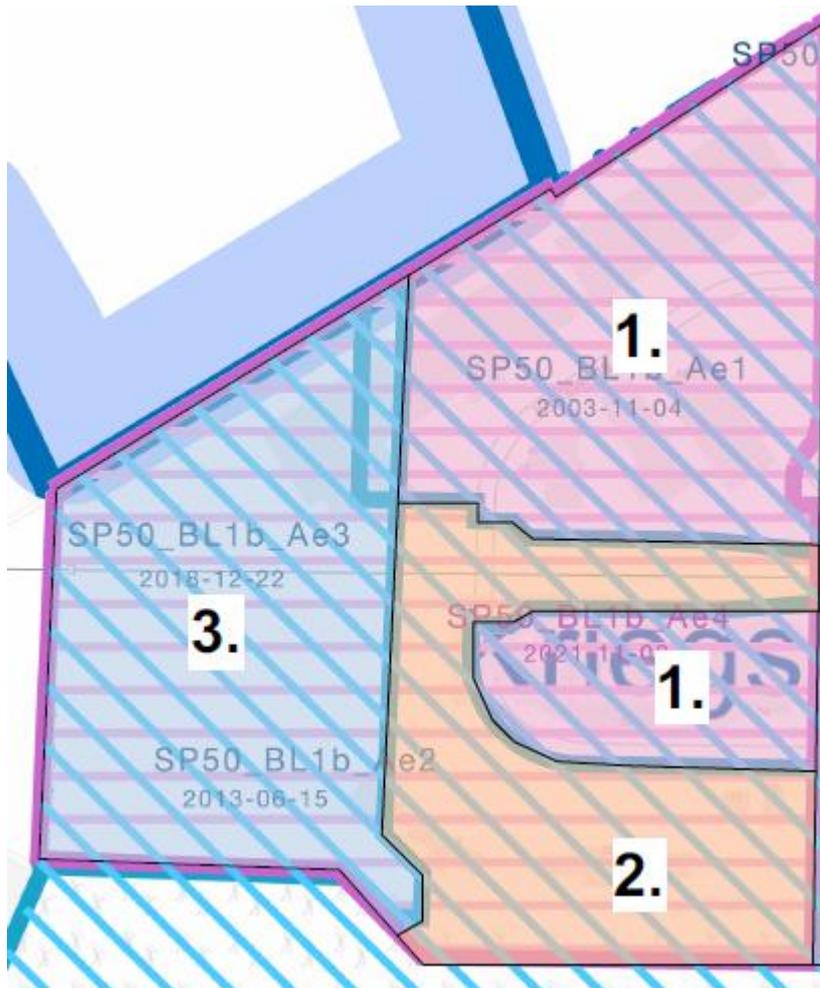


Abb.6, Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich Sp 50, Blatt 1b,
Quelle: © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

Die bisherige Nutzungsart Gewerbegebiet sowie überbaubare Flächen, Verkehrs-, Grün-, Versorgungs- und Ausgleichsflächen sollen für den Geltungsbereich der 4. Änderung übernommen werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes werden aus der Darstellung des FNP entwickelt.

Im Rahmen des Verfahrens der 4. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich Sp 50, Blatt 1b betrachtet.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Es besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Bei den Nachfragern nach gewerblichen Flächen handelt es sich sowohl um Neuansiedler aus der Region, insbesondere Bonn, Köln, Siegburg, als auch um Verlagerer mit Expansionsabsichten aus dem Stadtgebiet selbst. In den letzten Jahren konnten etliche Unternehmen in den Gewerbegebieten (Camp Spich und IndustrieStadtspark) angesiedelt werden. Mittlerweile sind diese Standorte weitgehend vollgelaufen und auch im übrigen Stadtgebiet sind keine größeren gewerblichen Reserveflächen vorhanden, so dass bei hohem Ansiedlungsdruck ein Nachfrageüberhang besteht. Mit Schreiben vom 20.08.2021 hat die SPI Grundbesitz GmbH

aus Niederkassel als Eigentümerin von großen Mietflächen im Gewerbepark Junkersring einen Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a und 1b gestellt.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Der gleiche Ausschuss hat am 02.06.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Am 22.08.2022 fand im Rahmen der Covid 19-Pandemie eine digitale Bürgeranhörung via Zoom statt. Hierzu wurden die Anlieger im Gewerbepark Junkersring separat eingeladen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 22.08.2022 bis einschließlich 19.09.2022 stattgefunden. Die ausgewerteten Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Folgende Änderungen sieht das Verfahren vor:

a) Höhenentwicklungskonzept (vertikale Nachverdichtung)

Troisdorf ist aufgrund begrenzter Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete auf die Pflege und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen angewiesen. Um die Abwanderung ansässiger Unternehmen zu verhindern und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts zu sichern, wird im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Höhenbegrenzung im Bereich des Bebauungsplans Sp 50, Blatt 1b, angestrebt.

Für alle Gewerbeflächen außerhalb der Schutzstreifen wird eine einheitliche Anhebung der festgelegten Gebäudehöhen auf maximal 24,0 m vorgesehen, was die Errichtung von bis zu 6 Geschossen ermöglicht (derzeit sind 4 Geschosse mit einer maximalen Höhe von 16,0 m zulässig).

Die derzeitige Begrenzung von 16 m entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Nachhaltigkeitsanforderungen. Im Hinblick auf eine Zertifizierung nach dem ECO 2.4-Kriterienkatalog ist es das Ziel, Gebäude zu errichten, die eine hohe Nutzungsakzeptanz und langfristiges Marktpotenzial aufweisen, um so die Wertstabilität zu sichern. Angesichts gesellschaftlicher Veränderungen und neuer Herausforderungen ist dabei die Anpassbarkeit und Umnutzungsfähigkeit von entscheidender Bedeutung. Dies fördert die langfristige Nutzung der Gebäude und trägt somit wesentlich zum Werterhalt bei. Ein langlebiger Gebäudebestand spielt eine zentrale Rolle beim Erreichen unserer Klimaziele und im Ressourcenschutz.

Die wachsende Nachfrage nach Gewerbeflächen lässt sich effizient durch vertikale Nachverdichtung bedienen. Dies bringt nicht nur wirtschaftliche Vorteile, indem Unternehmen vor Ort gehalten und Expansionen ermöglicht werden, sondern auch ökologische Vorteile, da der Flächenverbrauch insgesamt reduziert wird. So bleiben Grün- und Freiflächen im Außenbereich unberührt, was einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen fördert und positive Auswirkungen auf das Klima hat.

Darüber hinaus profitiert der Gewerbepark Junkersring von der bereits vorhandenen Infrastruktur, wie Straßen, Wasserleitungen, Kanalisation sowie Energie- und Kommunikationsnetzen. Eine intensivere Nutzung dieser Infrastruktur steigert deren Effizienz und senkt sowohl die Kosten für die Nutzer als auch für die Allgemeinheit. Zudem trägt die unmittelbare Nähe zur Autobahn A59 und zum Flughafen Köln-Bonn dazu bei, den zusätzlichen Individualverkehr in der Innenstadt von Troisdorf zu reduzieren.

v

b) Nachverdichtung und Wegfall NR (Nutzungsregelung)

Die als Stellplatzanlage gebaute Fläche des Bereich Junkersring 33 soll mit zwei neuen 5-geschossigen Bürogebäuden bebaut werden.

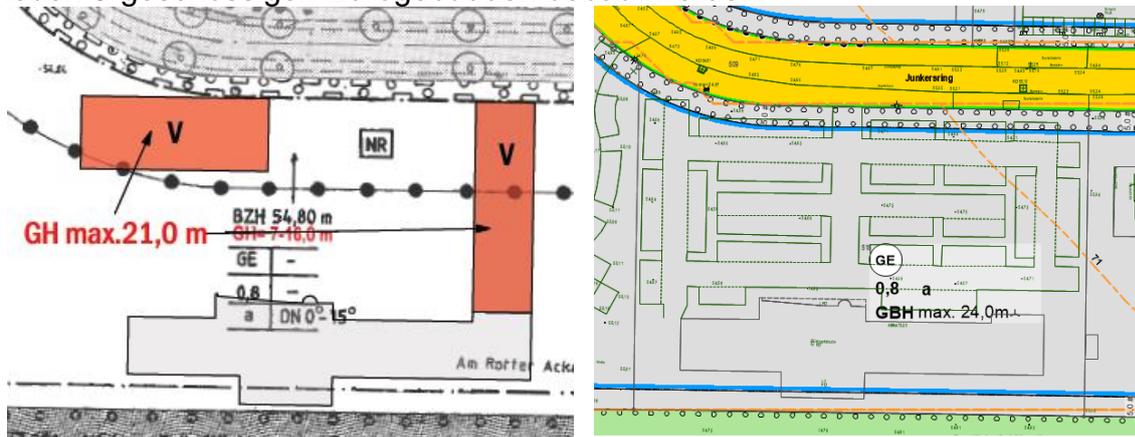


Abb. 7 + 8, geplante Gebäude und Änderung des Planes im Bereich Junkersring 33

Quelle: SPI und © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

Die beiden geplanten Baukörper befinden sich in der überbaubaren Fläche und ragen in die bisher mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen hinein.

Der Verzicht auf die bisherigen Nutzungsregelungen im Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung schafft die Möglichkeit, diese Flächen flexibler zu nutzen und keine starren Vorgaben für die Bebauung festzulegen. Diese Herangehensweise fördert die Umsetzung unterschiedlicher Nutzungen ohne Einschränkungen. Lediglich die Begrenzung für Lagerflächen, die in einem Abstand von mindestens 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden müssen, bleibt bestehen, um eine geordnete und funktionale Nutzung des Gebiets sicherzustellen.

In bestimmten Fällen kann auf eine detaillierte Nutzungsregelung verzichtet werden, wenn:

Flexibilität gewünscht ist: Wenn eine flexible Handhabung der Flächen gewünscht wird, etwa in Bereichen, in denen unterschiedliche Nutzungen nebeneinander existieren können (wie hier im gemischten Gewerbegebiet). Der Verzicht auf eine konkrete Festlegung ermöglicht es, dass die Flächen nach Bedarf und Marktentwicklung genutzt werden können.

Die Nutzung nicht konfliktbehaftet ist: Wenn es keine störenden oder inkompatiblen Nutzungen in der Umgebung gibt und der Verzicht auf spezifische Regelungen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung hat.

Andere rechtliche Regelungen ausreichend sind: Wenn andere Gesetze oder Vorschriften bereits ausreichen, um die Nutzung und Entwicklung eines Gebiets zu steuern, etwa durch allgemeine städtebauliche Vorgaben oder durch spezielle Genehmigungsverfahren.



Abb. 9 + 10, südlicher Bereich des Sp 50, Blatt 1b, geplantes Gebäude Junkersring 35, 35a
Quelle: SPI und © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

Die für beide geplanten Projekte werden die wegfallenden und neu zu schaffenden Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzliche überbaubare Flächen müssen somit planerisch nicht ausgewiesen werden.

c) Umwidmung von Stellplatzflächen

Da durch die beantragte Nachverdichtung der SPI GmbH nicht alle geforderten Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden können, wird die Antragstellerin die aus

Mangel an Bedarf bisher noch nicht realisierten öffentlichen Stellplätze unterhalb der Höchstspannungsfreileitung von der Stadt erwerben und auf eigene Kosten herstellen. Öffentliches Parken erfolgt bislang und auch zukünftig straßenbegleitend.

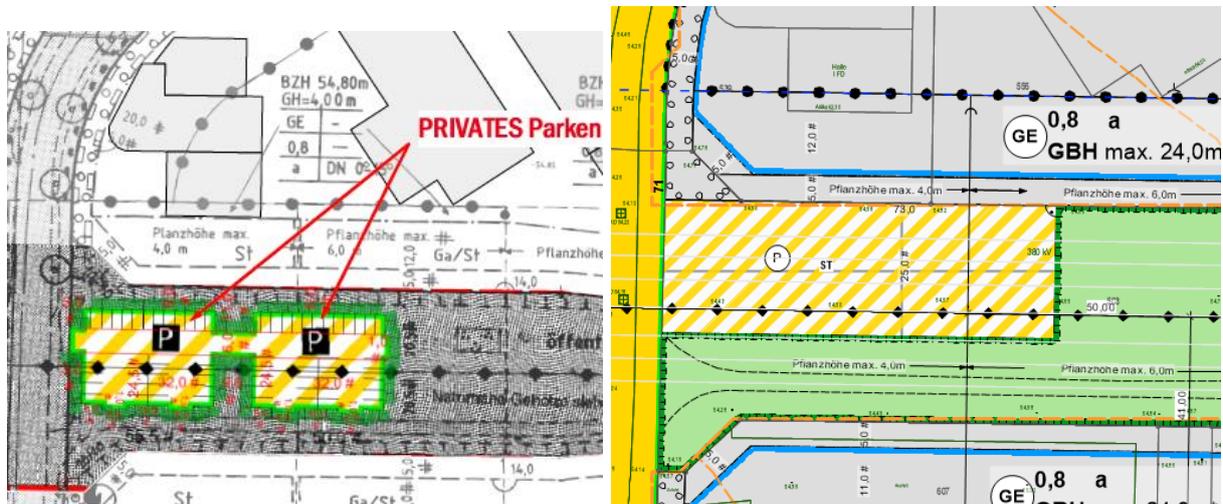


Abb. 11+ 12, Umwidmung der öffentlichen Stellplätze zu privaten Stellplätzen

Quelle: © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde im Zuge der Endausbauplanung der Straße Junkersring optimiert. Aktuell sind ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden.

Der geplante westliche Parkplatz unterhalb der Höchstspannungsfreileitung soll im Rahmen des 4. Änderungsverfahrens von einem öffentlichen in einen privaten Parkplatz umgewandelt werden, um den privaten Stellplatzbedarf der Nachverdichtung zu decken.

d) Erweiterung der Baugrenzen bis in den Schutzstreifen

Die Baugrenzen im zentralen Bereich des Plangebiets, die sich auf die quer verlaufende Höchstspannungsfreileitung beziehen, orientieren sich in erster Linie am erforderlichen Schutzabstand zur Trasse und sind aus städtebaulicher Sicht nicht von Bedeutung. Daher ist eine Bebauung sowie die Durchführung sonstiger Maßnahmen innerhalb des in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Schutzstreifens entlang der 380-kV-Leitung Sechtem–Siegburg im Bereich zwischen den Masten 24 und 26 grundsätzlich möglich, sofern eine vertragliche Vereinbarung mit dem Leitungsträger getroffen wird. Auf die Festsetzung von Bauhöhen innerhalb des Schutzstreifens wird verzichtet, da aufgrund des bogenförmigen Verlaufs der Leiterseile keine einheitliche Höhenangabe sinnvoll möglich ist.

e) Bestandsbezogene Festsetzungen

Seit der Aufstellung des Ursprungsplans Sp50, Blatt 1b, und den nachfolgenden Änderungen sind im Zuge der Umsetzung mehrere Abweichungen entstanden. Diese betreffen einerseits die Standorte der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Troisdorf, die in der 4. Änderung nun entsprechend dem tatsächlichen Bestand berücksichtigt wer-

den. Andererseits erfolgt eine Anpassung der Straßenverkehrsflächen an den aktuellen Ausbauzustand. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden dabei ausschließlich in den Einmündungsbereichen entlang des Junkersring sowie in den Kurvenbereichen festgelegt. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich des Sp 50 Blatt 1b, 4. Änderung der gesamte Fuß- und Radweg dargestellt, der in der 1. Änderung ausgelassen wurde. Daraus resultiert auch der Flächenunterschied in der Gesamtbilanz Bestand/Planung.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. Nachverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer förmlichen 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 m² auf. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Anhebung der Gebäudehöhen und durch die Umwidmung von öffentlichen Stellplätzen zu privaten Stellplätzen dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürger*innen und Anlieger des Gewerbeparks, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu beteiligen sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Ferner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 03.11.2021 beraten, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Veranstaltung stattfinden soll um etwaige weitere Änderungen des Geltungsbereiches abzufragen. Die öffentliche Anhörung hat am 22.08.2022 aufgrund der Covid 19-Pandemie als Online-Veranstaltung via Zoom stattgefunden.

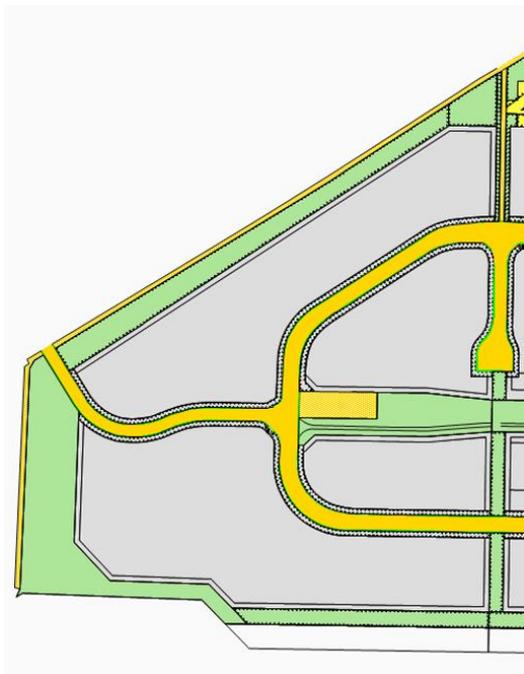
Im Verfahren wurde geprüft ob der Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan bzw. für den gesamten Standort des Gewerbeparks Junkersring aktualisiert und fortgeschrieben werden muss. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Veränderung der Gestalt und Nutzung der Fläche hat Auswirkungen auf alle Schutzgüter, die jedoch als nicht erheblich beeinträchtigend eingeschätzt werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur erheblichen Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) durch die Änderungen des Bebauungsplans. Es 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.

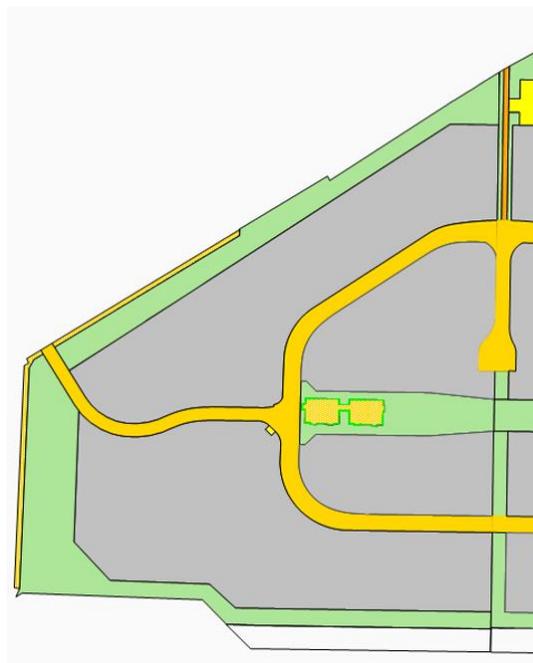
Ein förmlicher Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich und nicht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Flächenbilanz Bebauungsplan Sp 50, Bl. 1b, 4. Änderung (Planung und Bestand Gesamtgeltungsbereich)

	Fläche in ha Planung	Flächenanteil am Plangebiet in %	Fläche in ha Bestand	Flächenanteil am Plange- biet in %	Differenz in ha
Nettobauland Gewerbegebiet	11,54	68%	11,53	68%	0,01
Grünflächen	3,22	19%	3,32	20%	-0,1
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,54	3%	0,52	3%	0,02
Straßenverkehrsflächen	1,79	10%	1,64	10%	0,15
Versorgungsflächen	0,004	0%	0,004	0%	0
Gesamt	17,094	100%	17,014	100%	0,08
Unterschied der Gesamtfläche			0,08		



Planung



Bestand

Der wesentliche Flächenunterschied in der Gesamtbilanz ergibt sich aus der zusätzlichen Einbeziehung des bestehenden Fuß- und Radweges im nördlichen Bereich des

Bebauungsplangebietes. In diesem Zusammenhang handelt es sich um eine bereinigende Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Im mittleren Abschnitt des Plangebietes führt die optimierte Anordnung der Stellplatzflächen zu einer geringfügigen Vergrößerung der Grünflächenanteile. Im südlichen Planbereich wird die Darstellung der landschaftspflegerischen Ausgleichsfläche überarbeitet, um diese anstelle der bislang ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche korrekt darzustellen; auch hier resultiert eine Zunahme der als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Bereiche.

Weitere Flächendifferenzen ergeben sich aus der aktualisierten Vermessungsgrundlage sowie aus der Digitalisierung der ersten und zweiten Änderung des Bebauungsplans.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren des Sp 50, Blatt 1a und 1b einschließlich der jeweiligen Änderungen wurden sämtliche Umwelt- und Artenschutzaspekte umfassend berücksichtigt und in das vorliegende Planverfahren übernommen.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan berührten Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Plan werden auch ohne förmlichen Umweltbericht gem. § 1 Abs. 6, S. 7 BauGB in den Punkten 4.2 bis 4.3 der vorliegenden Begründung erläutert.

Das Gewerbegebiet ist in seiner Gesamtheit inzwischen im Wesentlichen bebaut und die erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen weitgehend umgesetzt.

Um die aktuellen umweltbezogenen Anforderungen an die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1b zu überprüfen, wurden folgende Gutachten, bzw. fachliche Stellungnahmen erarbeitet:

- Stadtklimatische Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Sp 50, Bl. 1a, 8. Änd. und Bl. 1b, 4. Änd., Stadt Troisdorf, April 2025 (Anlage 1),
- Landschaftsästhetische Bewertung zur Auswirkung auf das Landschaftsbild, auf der Basis der Landschaftsästhetischen Bewertung zu den Bebauungsplänen Sp 50, Bl. 1a und Blatt 1b aus dem Jahr 2000, Stadt Troisdorf, Juli 2024 (Anlage 2)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I, zum Bebauungsplan SP 50, Bl. 1a, 8. Änderung, zum Bebauungsplan Sp 50, Bl. 1b, 4. Änderung sowie zur 14. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stadt Troisdorf, April 2025 (Anlage 3), sowie
- die "Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrslärm im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne SP 50 Blatt 1a. 8. Änd. und SP 50 Blatt 1b, 4. Änd.; Büro Grasy + Zanolli, Bergisch Gladbach, März 2025 (Anlage 4).

4.3 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Zu den Änderungen der Bebauungspläne Sp 50, Bl. 1a, 8. Änd. und Sp 50 Bl. 1b, 4. Änd. wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I erstellt (Stadt Troisdorf April 2025).

Das Gewerbegebiet Junkersring ist zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderungen weitgehend bebaut und entwickelt. Dem Gebiet werden in der ASP I die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude“ zugeordnet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass artspezifische Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Umsetzung der Bauleitpläne nicht erforderlich sind.

Durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhen wird das Risiko von Vogelschlag vor allem bei repräsentativen Verwaltungs- oder Dienstleistungsgebäuden erhöht. Durch die Verdichtung des Gewerbegebietes erhöht sich zudem das Risiko nachteiliger Auswirkungen aus Lichtemissionen auf Insekten, wie Anlockung und Orientierungsverlust, Kraftverlust, Verletzung und Tod an heißen Lampen, Störung des Tag- Nachtrhythmus. Folgende Hinweise werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

Vermeidungsmaßnahme 1 - betriebsbedingt: Vermeidung von Vogelschlag

Um Vogelschlag zu vermeiden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden. (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. Rössler (2022): Informationsblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. 65 S.). Insbesondere sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 15 % zu reduzieren.
- Sollten großflächige Verglasungen vorgesehen werden, sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ nach RÖSSLER (RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2022): Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umweltanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden

Vermeidungsmaßnahme 2 – bau-/ betriebsbedingt: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Baustellenbetrieb soll möglichst in den taghellen Stunden ohne Ausleuchtung der Baustelle erfolgen. Bei einer evtl. erforderlichen Beleuchtung der Baustelle ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung möglichst zielgerichtet ohne Abstrahlung nach oben oder in die umliegenden Freiflächen und Gebüsch- und Waldbereiche erfolgt.

Bei der Beleuchtung der geplanten Außenbeleuchtungen sollen die folgenden Grundsätze eingehalten werden (vgl. SCHMID ET AL, 2022):

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse

- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale
- Oberflächentemperatur unter 60°C
- Bei Abstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt; vorzugsweise Beleuchtung von oben
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen
- Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, Natrium- Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe ≤ 2.700 Kelvin, besser ≤ 2.400 Kelvin).

Natura 2000

Die kürzeste Entfernung zum Natura-2000-Gebiet DE 5108-301 Wahner Heide beträgt über 2 km nordöstlicher Richtung. Die kürzeste Entfernung zum Natura-2000-Gebiet DE 5208-301 Siegaue und Siegmündung beträgt über 3 km südöstlicher Richtung. Nachteilige Wirkungen aus den geplanten Änderungen in dem vorhandenen Gewerbegebiet auf die Natura-2000-Gebiet sind aufgrund der Art der Änderungen und der Entfernung auszuschließen.

Fläche, Boden

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Die Nachverdichtung findet auf einer, durch Stellplatzanlagen, versiegelten Fläche statt, die bereits vollständig erschlossen und von Bebauung umgeben ist. Die Entwicklung einer solchen Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes hat in der Regel geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“. Die hier vorliegende Form der Nachverdichtung entspricht somit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Gleiches gilt für die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist daher auszuschließen.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlast-verdächtige Fläche erfasst.

Wasser, Grundwasser

Das Plangebiet liegt auf der Niederterrasse der Köln-Bonner Rheinebene. Die natürliche Geländeoberkante liegt bei rd. 55 m ü. NHN. Der mittlere Grundwasserflurabstand befindet sich bei rd. 44 m ü. NHN (Quelle: Elwas, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW). Das Plangebiet umfasst keine natürlichen Gewässer.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Mit der Planänderung ist keine zusätzliche Bodenversiegelung verbunden. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und entwickelt. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der ca. 2 m starken Schicht aus Hochflutlehm, die über der Niederterrasse, einer ca. 20 m mächtigen, grundwasserführenden Schicht aus Sanden und Kiesen, liegt, wurde dem Plangebiet auch vor der Bebauung nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zugeordnet. Gleichzeitig ist das Risiko der Verschmutzung des

Grundwassers durch die als Puffer wirkende Hochflutlehmschicht gering. Auf relevante Verbote und Beschränkungen in der Wasserschutzzone wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das in der Regel als nicht belastet einzustufen ist, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Von der Versickerung ausgeschlossen ist dagegen das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das stärker belastet ist.

Vereinzelte Versickerungsanlagen auf den Gewerbegrundstücken als temporär wasserführende Mulden ausgeführt.

Luft und Klima, Klimawandelanpassung

Für das Stadtgebiet Troisdorf ist kein Luftreinhalteplan erforderlich.

Die geplante Nachverdichtung des Gewerbegebietes Junkersring wird in der stadtklimatischen Stellungnahme der Stabsstelle Strategische Mobilitätsplanung und Klimawandelvorsorge der Stadt Troisdorf vom April 2025 betrachtet. Der Fachbeitrag kommt zu folgender Beurteilung:

„Grundsätzlich hat jede zusätzliche Bebauung eine negative Auswirkung auf das Stadtklima. In Anbetracht der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist von den zusätzlichen Gebäuden und Gebäudeaufstockungen eine eher moderate weitere Beeinträchtigung der bestehenden Kalt- und Frischluftbahnen zu erwarten. Dasselbe gilt für die Betroffenheit der Menschen, da diese sich dort nur temporär zum Zwecke der Arbeit aufhalten.“

Insgesamt macht es einen großen Unterschied, ob zur Schaffung der benötigten Gewerbeflächen neue Freiflächen im Außenbereich bebaut werden oder ob bestehende Bau- oder Gewerbegebiete nachverdichtet werden, bzw. bestehende Gebäude aufgestockt werden. Letzteres ist in jedem Falle vorzuziehen. Daher wird dieses Vorhaben grundsätzlich begrüßt.“

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die festgesetzten Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm).

Die Festsetzung der Begrünung schließt nicht aus, dass die extensiv zu begrünenden Flachdächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden dürfen. Damit wird die Energiewende hin zu regenerativen Energien gefördert. Allgemeinverbindliche Regelungen zur Solarpflicht sind grundsätzlich in § 42a BauO NRW + SAN-VO NRW enthalten.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Errichtung von zusätzlichen Büroeinheiten führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO₂-Emissionen. Troisdorf stärkt die Funktionen des Gewerbe Parks Junkersring über eine Ausleihstation des Bikesharing Systems (RSAG Bike-Station), durch die Verbesserung der Radwegeverbindung zu den Ortsteilen und über die Optimierung des öffentlichen Parkraums.

Eine zukunftsweisende Ladeinfrastruktur wurde bei der Umsetzung des Endausbaus mit eingeplant.

Landschafts- und Ortsbild

Infolge der 4. Bebauungsplanänderung ist durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhen von, zuvor maximal 21 m, auf nun maximal 24 m über GOK eine Veränderung des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes möglich. Diese mögliche Veränderung wurde in der „Landschaftsästhetische Bewertung zur Auswirkung auf das Landschaftsbild, auf der Basis der Landschaftsästhetischen Bewertung zu den Bebauungsplänen SP 50, Bl. 1a und Blatt 1b, Stadt Troisdorf, Juli 2024“ (Anlage 2) erneut betrachtet. Die Gutachterliche Stellungnahme hält folgendes fest:

„Zu den ursprünglichen Bebauungsplänen Sp 50, Blatt 1a und Sp 50, Blatt 1b wurde im Jahr 2000 ein landschaftspflegerischer Begleitplan vorgelegt, in dem der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie der daraus resultierende landschaftspflegerische Ausgleich bilanziert wurde. Auf der Basis der dort ermittelten Ergebnisse wurden die Festsetzungen zu den Grünbereichen und Freiräumen in den Bebauungsplänen getroffen. Der Fachbeitrag wurde vom Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung Horst Köhler in Krefeld (27. September 2000) erstellt. Sowohl die biotopbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbewertung als auch die Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes, seiner Beeinträchtigungen und des Ausgleichs erfolgte in dem o. g. Fachbeitrag auf der Basis der „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ (Nohl, W. mit K. Adam und W. Valentin, Schriftenreihe: Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrhein-Westfalen, Landesamt für Agrarordnung NW, 399 S. Düsseldorf 1986).“

Die Methode der landschaftsästhetischen Bewertung sieht eine Einteilung der zu bewertenden Objekte in Größenklassen vor. Die Bewertung des geplanten Gewerbegebietes auf der Basis der Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a und Blatt 1b erfolgte demnach in der Größenklasse „über 10 m, bis 30 m“. Abschließend kommt das Fachgutachten aus dem Jahr 2000 zu dem Ergebnis, dass *„durch eine landschaftsästhetisch wirksame Gestaltung auf ca. 6,03 ha innerhalb der Bebauungsplangebiete SP 50, Blatt 1a und SP 50, Blatt 1b (Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen, Feldgehölze und Aufforstung) (...) der erforderliche Ausgleichsbedarf aus landschaftsästhetischer Sicht ebenfalls kompensiert (ist).“*

Aus landschaftsästhetischer Sicht gelten damit die in den Bebauungsplänen Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung und Blatt 1b, 4. Änderung geplanten Gebäudehöhen von maximal 24 m als nicht erheblich und gelten nach Umsetzung aller festgesetzten Gehölzpflanzungen als kompensiert.“

Da es sich um Erweiterungen und Nachverdichtungen im Gewerbebestand handelt geht kein bedeutender Erholungsraum verloren Die zukünftigen Neubebauungen werden mit einer Fassadenbegrünung das vorhandene Ortsbild auf.

Mensch und seine Gesundheit

Um schädliche Umweltauswirkungen aus Schall und sonstigen Emissionen auf schutzbedürftige Wohngebiete zu vermeiden und die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad, die dem angestrebten Charakter des Gebietes selbst nicht entsprechen, zu verhindern, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI. NRW. 2007 S. 659) ausgeschlossen.

Im Zuge der geplanten wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms – insbesondere durch die Bundesautobahn A59 und die Kriegsdorfer Straße (K29) – auf das Baugebiet zu bewerten. Die Beurteilung erfolgte nach den Vorgaben der DIN 18005-1 sowie des Beiblatts 1 zur DIN 18005.

Bereich	Einstufung DIN 18005-1- Bbl. 1	Überschreitung Orientierungswerte (im Freifeld)					
		Tagzeitraum			Nachtzeitraum		
		2m (Außenwohner.)	12m	22m	2m	12m	22m
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
SP 50 1a 8. Änderung	Gewerbegebiet						
	Baugebiet	bis 6	bis 8	bis 9	bis 11	bis 12	bis 13
SP 50 1b 4. Änderung	Gewerbegebiet						
	Baugebiet	bis 1	bis 2	bis 3	bis 6	bis 7	bis 8

Abb. 13: Freifeldberechnung ohne Maßnahmen – Überschreitung der Orientierungswerte in den Baufeldern (DIN 18005:1 Bbl. 1)

Quelle: Schallimmissionstechnische Bearbeitung (Anlage 4)

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Die berechneten Beurteilungspegel zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet (nach §8 BauNVO) von:

- 65 dB(A) am Tag,
- 55 dB(A) in der Nacht.

Im Bereich des Plangebiets Sp 50 Blatt 1a wurden folgende Überschreitungen prognostiziert:

- **Bis zu 3 dB(A) am Tag,**
- **Bis zu 8 dB(A) in der Nacht,**
- Im ebenerdigen Außenbereich Überschreitungen von **bis zu 1 dB(A)** tagsüber.

Die Schallausbreitungsberechnungen wurden anhand aktueller Verkehrsdaten (Stand 2021 + 10 %) durchgeführt und in Form von Rasterlärmkarten (Freifeldbedingungen) dokumentiert (Anlagen A1–A4).

Bewertung und Maßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb der von Lärm betroffenen Bereiche bauliche Schallschutzmaßnahmen verpflichtend. Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile (z. B. Fenster, Wände, Dächer) richten sich nach:

- **Der jeweiligen Nutzung der Räume** (Wohn- oder Büronutzung),
- **Dem maßgeblichen Außenlärmpegel**, der über Rasterlärmkarten zugeordnet wurde.

Die genaue Auslegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, unter Berücksichtigung der Bauausführung (z. B. Raumgeometrie, Fensteranteile). Abweichungen von den Lärmpegelvorgaben sind zulässig, sofern ein gleichwertiger Schallschutz durch Sachverständigennachweis bestätigt wird.

Besondere Anforderungen für Schlafräume

In Bereichen mit einem Beurteilungspegel >49 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00–6:00 Uhr) ist eine fensterunabhängige Belüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vorzusehen, um bei geschlossenem Fenster ausreichenden Schallschutz sicherzustellen. Auch dieser Nachweis erfolgt im Bauantragsverfahren.

Gemäß DIN 4109-2:2018 wird bei einer Differenz von <10 dB zwischen Tag- und Nachtwerten zur konservativen Bewertung der Nachtwert herangezogen und mit einem Zuschlag von 10 dB versehen. Diese Vorgehensweise dient dem Schutz überwiegend zum Schlafen genutzter Räume und ist ebenfalls in den Anlagen des Schallgutachtens dokumentiert.

Städtebauliche Konsequenzen

Die maßgeblichen Lärmpegel werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen, durch Einzelnachweis (Sachverständigengutachten) von diesen Festsetzungen abzuweichen, sofern ein gleichwertiger Schallschutz nachgewiesen werden kann. Dies betrifft insbesondere auch eingeschränkte Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (z. B. Betriebsinhaberwohnungen).

Die Untersuchung weist Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete auf. Zur Kompensation dieser Lärmbelastung sind umfassende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, insbesondere bei sensiblen Nutzungen wie Schlafräumen. Die städtebauliche Planung berücksichtigt dies durch verbindliche Festsetzungen und flankierende Regelungen im Baugenehmigungsverfahren.

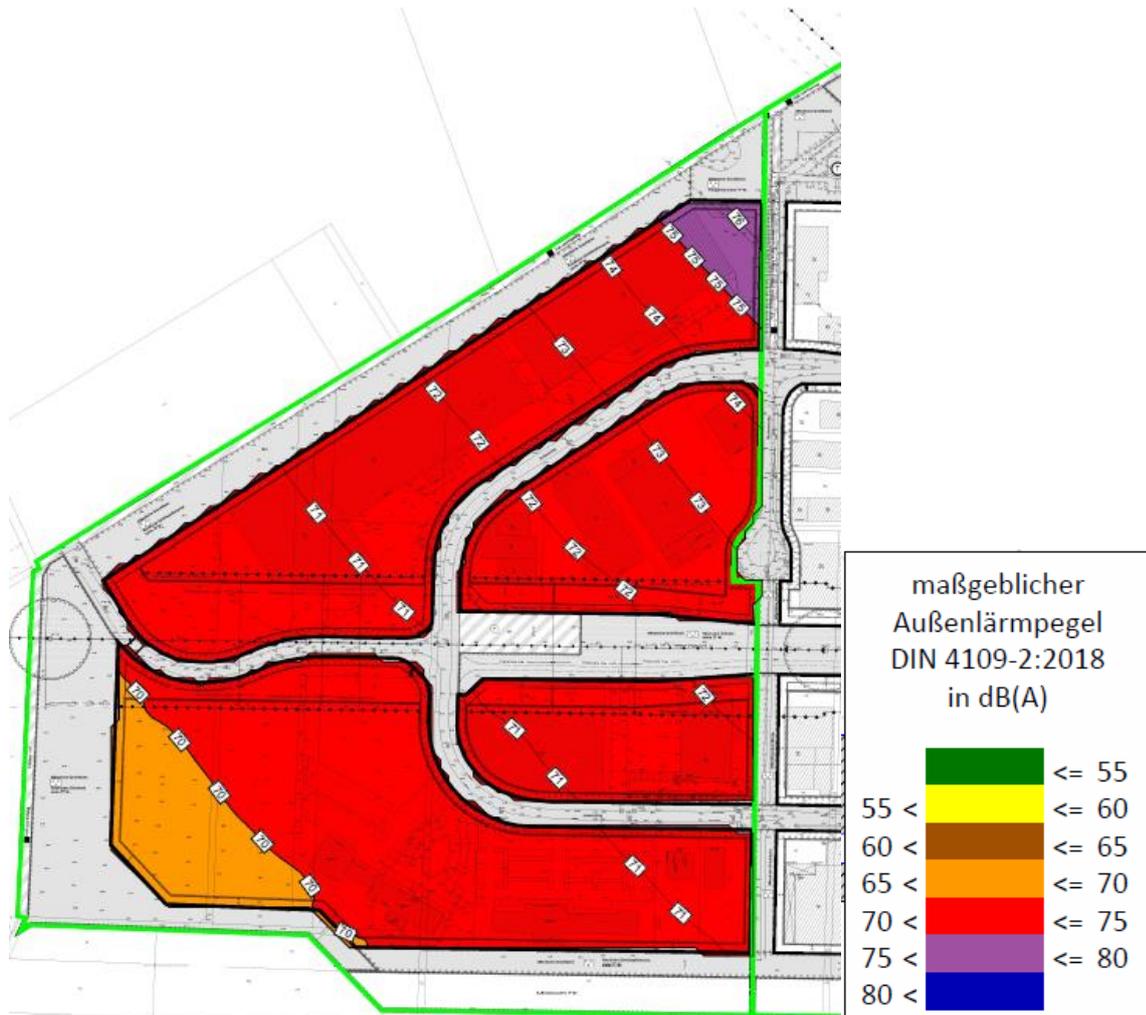


Abb. 14, Schallausbreitungsrasterberechnung Freifeld, Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1

Quelle: Schallimmissionstechnische Bearbeitung, Anlage A3-3 (Anlage 4 zur Begründung)

Zum Schutz vor elektromagnetischer Strahlung sind in der Bebauungsplanzeichnung die Schutzabstände zu den Höchstspannungsfreileitungen berücksichtigt und dargestellt.

Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

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

Umgang mit Starkregen

Die folgende Karte zeigt an, in welchen Bereichen besondere Gefährdungen durch Starkregen zu erwarten sind.

Die Gefährdungsklasse „mäßig“ (hellblau) bedeutet, dass für diesen Bereich in etwa knöcheltiefe Wasserstände berechnet wurden. In Zahlen entspricht dies einer möglichen Überflutungshöhe von 0,1 bis 0,5 Metern.

In wenigen Teilbereichen des Plangebietes ist sogar mit einer Überflutungshöhe von 0,5 bis 1 Metern (dunkelblau) zu rechnen. Diese Gefährdungsklasse „hoch“ bedeutet, dass für diesen Bereich in etwa knietiefe bis hüfthohe Wasserstände berechnet wurden. Hier handelt es sich vorwiegend um die Versickerungsanlagen, die als Mulden ausgeführt sind. Hier handelt es sich vorwiegend um die Versickerungsanlagen, die als Mulden ausgeführt sind.

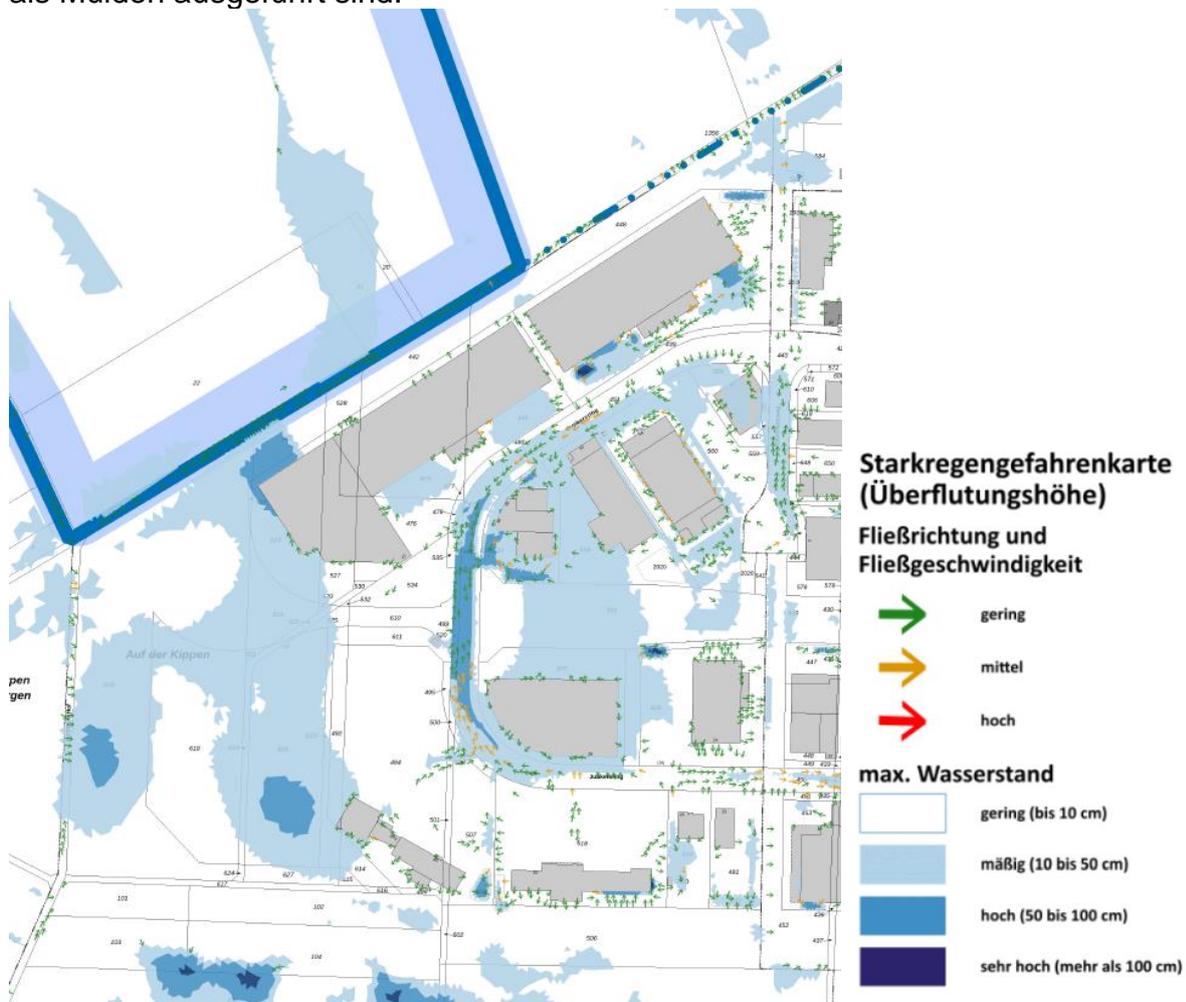


Abb. 15, Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis), Auszug

Quelle: © Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, Poststraße 105, 5384 Troisdorf (2023), lizenziert unter: dl-de/by-2-0'

Der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich Starkregen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln und nachzuweisen, u.a. als Überflutungsnachweise.

Die festgesetzte Dachbegrünung ist eine effektive Maßnahme zur Starkregenvorsorge, die zahlreiche Vorteile mit sich bringt. Sie trägt nicht nur zu einem ausgeglichenen Mikroklima bei, indem sie die Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf verringert, sondern fördert auch die biologische Vielfalt und verbessert die Luftqualität in dem Gewerbegebiet.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Entlastung der städtischen Kanalisation während Starkregenereignissen. Durch die Speicherung und Verzögerung des Niederschlags kann die Dachbegrünung dazu beitragen, Überflutungen zu vermeiden und die Infrastruktur zu entlasten.

Zusätzlich führt die Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Planungsgebiet zu einer hohen Grundwasserneubildungsrate und entlastet somit die öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Wechselwirkungen

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

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die 4. Änderungen werden die bestehenden Festsetzungen zur Art der Nutzung übernommen. Danach sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, die nach der Funktionenteilung der Gewerbe- und sonstigen Gebiete im Stadtgebiet anderen Gebieten zugeordnet werden, im gesamten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig bzw. ausgeschlossen.

Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich Kioske, d.h. von Kunden nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Beschäftigten dienen, und Betriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen, deren Sortimente aus eigener Herstellung stammen und die typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig sind. Somit erfolgt indirekt auch ein Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies begründet sich mit dem in 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, dass die zentralen Versorgungsbereiche festlegt und empfiehlt: *„Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.“*¹

Durch diese Festsetzung soll neben der Vorhaltung der Flächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen auch der Handel in den zentralen Versorgungsbereichen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, d.h. vorrangig in solchen Gebieten anzusiedeln ist, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind.

¹ Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf –2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung Management GmbH.

Dies trifft auf das am Ortsrand von Kriegsdorf gelegene Plangebiet nicht zu. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet besteht die Gefahr, dass die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich gestört und u.a. in Folge von Geschäftsaufgaben insbesondere nicht motorisierte Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr versorgt werden können.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet auch als Ausnahme nicht zugelassen, da die Gewerbeflächen vorrangig für die Ansiedlung neuer zukunftsorientierter Unternehmen vorgesehen sind, die eine ansprechende Adresse als Werbung für ihr hochwertiges Produkt ansehen. Vergnügungsstätten würden diesen angestrebten Gebietscharakter stören. Außerdem handelt es sich, wie bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, um zentrentypische Nutzungen, die vorrangig in zentralen Lagen oder anders strukturierten Gewerbegebieten im Stadtgebiet angesiedelt werden sollen. Anlagen für soziale Zwecke sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulassungsfähig, wenn es sich z.B. um Betriebseinrichtungen, wie Betriebskindergärten etc., handelt.

Im gesamten Gewerbegebiet sind Sex-Shops, Bordelle, bordellartige Betriebe als sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig, um einen Trading-down-Effekt im Plangebiet zu vermeiden.

Lagerflächen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken, sind nur im Abstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Um schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Wohngebiete zu vermeiden und die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad, die dem angestrebten Charakter des Gebietes selbst nicht entsprechen, zu verhindern, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 ausgeschlossen. Maßgeblich für den Ausschluss ist die Wohnbebauung im Bereich der Niederkassler Straße und die Siedlung „Vogelsang“, die nordöstlich der A 59 liegen, die Wohnbebauung südlich der Uckendorfer Straße im Ortsteil Rotter See, der südwestlich des Gewerbegebietes gelegene Ortsteil Kriegsdorf mit der Wohnbebauung im Schonsfeld, die sich bis zur Uckendorfer Straße erstreckt, sowie die Wohnbebauung im Umfeld des Haus Rott.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen werden ausschließlich Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getroffen, da die absolute Höhenfestsetzung für gewerblich genutzte Gebäude wie Lagerhallen u.ä. eine feinere Steuerung der Höhenentwicklung zulässt. Durch die 4. Änderung sollen die Festsetzungen der Gebäudehöhen angepasst werden um ein Aufstockung zu ermöglichen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) für Büro und Verwaltungsgebäude wird auf insgesamt 24 m festgesetzt. Damit werden Geschosshöhen bis 4 m berücksichtigt, sodass die Deckenhöhen für eine umfangreiche gebäudetechnische Ausstattung dimensioniert werden kann.

Eine Verträglichkeit dieser Höhen ist in der Anlage 2: „Landschaftsbild / landschaftsästhetische Bewertung der beabsichtigten Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen bis

24 m“ betrachtet worden. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

Um einen wichtigen klimawirksamen Beitrag für die Stadt Troisdorf zu leisten ist die platzsparende Fassadenbegrünung festgesetzt. Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt in der Stadt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht. Nicht begrünte Flächen können mit hellen Fassadenfarben ebenfalls einer Aufheizung entgegenwirken.

Im Bereich der quer durch das Gebiet verlaufenden 110/220/380 kV Leitung ist aus Sicht des Betreibers eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens bzw. unmittelbar unter der Leitung möglich. Gemäß dem Abstandserlass ist allerdings zur 380 kV Höchstspannungsfreileitung ein Schutzabstand von 41 m senkrecht zur Trassenachse einzuhalten und damit ein insgesamt 82 m breiter Streifen von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Anlagen freizuhalten. Aus diesem Grund wurde unter der Trasse der große in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug festgesetzt, der den größten Flächenanteil des Schutzabstandes aufnimmt. Der Schutzstreifen ist durch eine eingetragene Dienstbarkeit gesichert. In der Vergangenheit wurden mit dem Leitungsbetreiber abweichende Vereinbarungen getroffen um eine Nutzungsänderung im Schutzstreifen vorzunehmen und dadurch bauliche Anlagen in Teilbereichen zu gestatten. Um den ansässigen Unternehmen einen größeren Spielraum zu ermöglichen, werden die Baugrenzen in den Schutzstreifenbereich verlängert.

Alle geplanten Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen im Schutzstreifenbereich sind somit rechtzeitig mit den Leitungsträgern und der Stadt Troisdorf abzustimmen. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben oder einer Maßnahme erfolgt durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn.

Auf die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung wird verzichtet, da aufgrund des bogenförmigen Verlaufes der Leiterseile eine einheitliche Höhe schwer anzugeben ist. Dies ist individuell mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Die Formulierung stellt sicher, dass alle relevanten rechtlichen und technischen Details beachtet werden, während sie auch den Spielraum für individuelle Vereinbarungen und Abweichungen berücksichtigt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht, jedoch ohne eine Längenbeschränkung von 50 m, da gewerblichen Gebäude i.d.R. länger sind. Außerdem wird über diese Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäude entweder direkt an die Nachbargrenze anzubauen oder unter Einhaltung der in der Landesbauordnung (BauO NRW) vorgeschriebenen Abstände mit Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen festgelegt sind, werden großzügig ausgelegt, um den ansiedelnden Unternehmen größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung werden die Baugrenzen im Bereich des Schutzstreifens der querenden Höchstspannungsfreileitung, die sich mittig im Plangebiet befinden, erweitert. Die bisherigen Baugrenzen haben vor allem den erforderlichen Schutzabstand zur Leitungstrasse berücksichtigt und keine städtebauliche Relevanz.

Aus Sicht der Betreiber ist eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens bzw. direkt unter der Leitung zwischen den Masten 24 bis 25 mit einer Höhenbegrenzung zulässig.

Eine Bebauung in diesem Bereich ist jedoch nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern und der Stadt Troisdorf möglich. Der neu hinzugekommene überbaubare Bereich zwischen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und der Baugrenze im Schutzstreifen ermöglicht eine Bebauung nur nach vertraglicher Vereinbarung.

Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn ist Voraussetzung für die Zustimmung zu einem Bauvorhaben oder einer Maßnahme. Im Bereich dieser Überbauung dürfen aus Gründen des Personenschutzes keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden.

Ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Straße sowie ein weiterer 5 m breiter Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze, in dem Versickerungsanlagen untergebracht werden können, sind als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind deshalb, soweit nicht gesondert festgesetzt, zum Schutz der Freiflächenfunktion nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Junkersring an die Kriegsdorfer Straße (K 29), die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Spich und Kriegsdorf, welche das Gewerbegebiet auch auf kurzem Weg an die A 59/Spich anschließt.

Im Rahmen der Verkehrsanalyse für die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde ein gesamtstädtisches Verkehrsmodell ermittelt und Belastungsanalysen durchgeführt. Es zeigt sich, dass der Streckenabschnitt zwischen der signalisierten Anschlussstelle auf der Ostseite und dem Kreisverkehr Langbaughstraße / Luxemburger Straße / Kriegsdorfer Straße zu Spitzenstunden problematisch ist, da der

Abstand der Knotenpunkte zueinander von rd. 200 m zu kurz für eine Abwicklung hoher Verkehrsmengen auf den Verflechtungsfahrbahnen, während sich der Verkehrsfluss auf der westlichen Seite zwischen Anschlussstelle und Einmündung Junkersring weniger problematisch darstellt.

Im Verhältnis zum Gesamtgebiet und den gebietsunabhängigen Verkehrseinflüssen stellt die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes eingeräumte Nachverdichtung eine relativ geringe zusätzliche Verkehrserzeugung dar. Durch die Planänderung wird daher keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ausgelöst.

Die innere Erschließung des gesamten Gewerbeparks erfolgt über eine Ringstraße. Der Regelquerschnitt besteht aus der Fahrbahn mit beidseitigen Längsparkstreifen, der durch die Alleebäume gegliedert wird, sowie einem einseitigen kombinierten Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr an der Innenseite der Ringschließung. Die Verbindung zum Niederkasseler Gewerbegebiet erfolgt über ein Straßenstück, das an die Ringstraße anknüpft und die Höchstspannungstrasse quert.

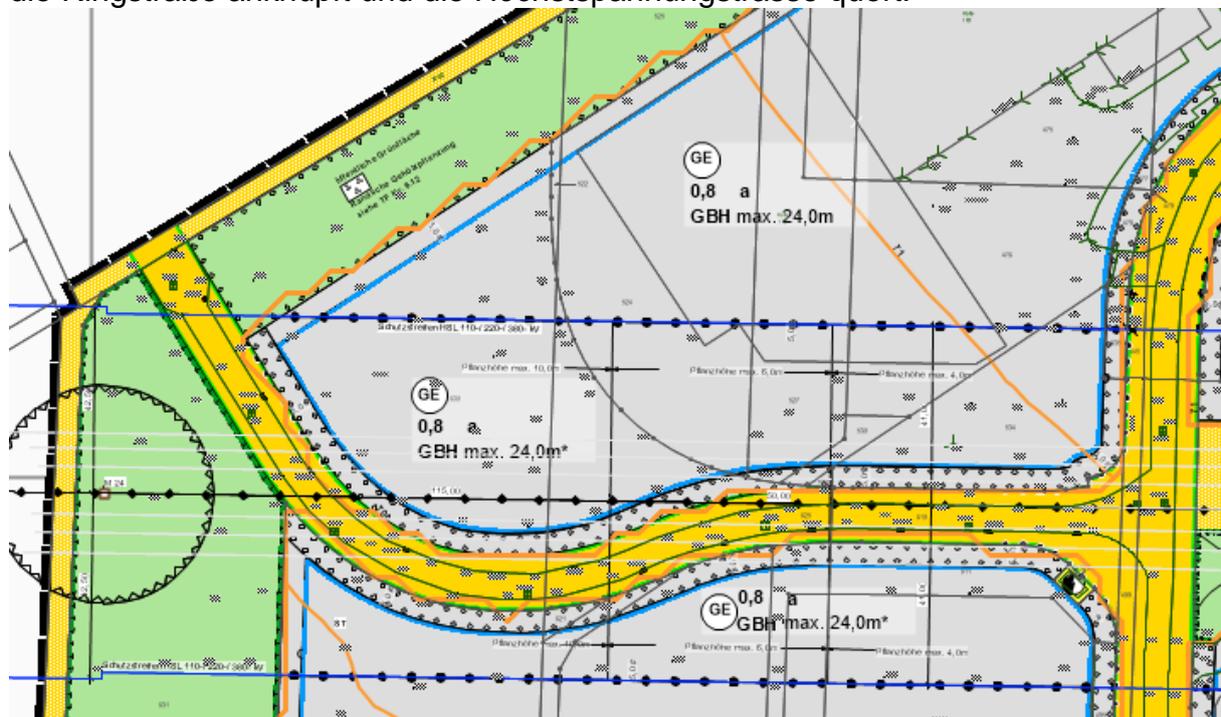


Abb. 16, Anbindung Richtung Niederkassel

Quelle: © Stadt Troisdorf

Der S-Bahnhaltepunkt Spich liegt etwa 2 Kilometer entfernt an der S-Bahn-Strecke Köln–Hennef und ist über die oben genannten Rad- und Fußwegeverbindungen gut erreichbar.

Der Gewerbepark Junkersring ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Direkt am Eingang an der Kriegsdorfer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Junkersring Abzweig“, die von den Buslinien 503 und 508 bedient wird.

Innerhalb des Gewerbegebiets gibt es mehrere weitere Haltestellen: Im vorderen Bereich liegt die Haltestelle „Heinkelstraße“, im westlichen Abschnitt „Junkersring West“

und zentral am Steinmannweg die Haltestelle „Junkersring Gewerbepark“. Diese drei werden regelmäßig von der Buslinie 507 angefahren.

Nahezu alle Gewerbeflächen befinden sich in einem Umkreis von maximal 300 Metern zu einer Bushaltestelle. Der gesamte Gewerbepark wird werktags während der Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt bedient.



Abb. 17, Busanbindung, Ladestationen und Car-Sharing

Quelle: © Geobasisdaten der Kommunen, des Rhein-Sieg-Kreises und des Landes NRW © Geobasis NRW 2025

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind entlang der Straßen Parkstreifen nur für Pkw hergerichtet worden. Aufgrund der Ansiedlung arbeitsplatz- und publikumsintensiver Betriebe und der geplanten Nachverdichtung, reicht das vorhandene Angebot nicht aus.

Im Bereich der Verbindung zum Niederkasseler Gewerbegebiet erfolgt eine Ausweisung der Parkplatzanlage, die bisher als öffentlicher Parkplatz vorgesehen war, als private Stellplatzanlage. Die Fläche ist so bemessen und zugeschnitten, dass sich die Parkplätze in die vorhandene Grünfläche ohne Dominanz integrieren lassen

Anfang Oktober 2023 wurde der Endausbau des westlichen Junkersring fertiggestellt. Entsprechend werden die Verkehrsflächen geringfügig dem Bestand angepasst.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Die Festsetzungen dienen vom Grundsatz und ihrer Ausgestaltung her der Herstellung der Umweltverträglichkeit der Planung. Sie dienen auch allgemeinen städtebaulichen Gestaltungsabsichten. Der hohe Grün- und Freiflächenanteil soll das Gebiet in sich gliedern, ablesbare Abschnitte erzeugen und damit der Gefahr einer monotonen Gleichförmigkeit eines großflächigen Gewerbegebietes entgegenwirken. Mit dem an

der Stadtgrenze zu Niederkassel verlaufenden großen Grünzug und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kleinen Grünzug werden wichtige Wegeverbindungen erhalten und durch die begleitende Grüngestaltung aufgewertet. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug unter der Höchstspannungsfreileitung gliedert das innere Gebiet zusammen mit dem kleinen Grünzug in vier Quadranten mit einer grünen Mitte.

Unter dem Leitbildgesichtspunkt Gewerbepark kommt der Gestaltung des Straßenraumes, der als prägend für das Gebiet von der Öffentlichkeit wahrgenommen wird, besondere Bedeutung zu. Die Festsetzungen von Straßenbäumen und 5 m breiten privaten Grünstreifen vor den Gebäuden mit speziellen Bindungen für die Bepflanzung sollen im Erscheinungsbild des Straßenraumes ein gewisses Grünvolumen gewährleisten. Dieses durchgehende "grüne Band" ist eine wesentliche Gestaltungsmaßnahme, da die gewerblichen Anlagen aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und besonderen Nutzungsanforderungen oder aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen oft ein heterogenes und von der Baugestaltung nicht immer befriedigendes Bild bieten; trotz aller Bemühungen, diesen Erscheinungen durch eine qualifizierte Bauberatung und Ansiedlungssteuerung entgegenzuwirken.

Die Bepflanzung der Gebietsränder und die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes folgt auch städtebaulichen Gestaltungsabsichten, da besonders bei Gewerbegebieten, in denen großvolumige, fernwirksame Hallenbaukörper typischerweise anzutreffen sind, eine übergangslose Randgestaltung allgemein optisch störend empfunden wird.

Die in der letzten Änderung des Ursprungsplanes vorgenommenen Anpassungen der Maßnahmen und Pflanzbindungen zu Pflanzstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und zur Begrünung von Stellplätzen werden auch in der 4. Änderung übernommen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung und Starkregenvorsorge auf den Baugrundstücken und zur Verbesserung des Mikroklimas sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm inkl. Drain- und Filterschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung der Begrünung schließt nicht aus, dass die extensiv zu begrünenden Flachdächer zusätzlich mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen überdeckt werden dürfen. Damit wird die Energiewende hin zu regenerativen Energien gefördert.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Stadtklima ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig. Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von mineralischen Feststoffen wird aus diesen Gründen untersagt. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige oder -

durchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen o. Bändchengewebe sind unzulässig.

Zur zusätzlichen Begrünung des Plangebietes und zur Beschattung der relevanten Flächen sind im Bereich oberirdischer Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Um einen wichtigen klimawirksamen Beitrag für die Stadt Troisdorf zu leisten ist die platzsparende Fassadenbegrünung festgesetzt. Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht. Nicht begrünte Flächen können mit hellen Fassadenfarben ebenfalls einer Aufheizung entgegenwirken.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird durch einen unter der A 59 durchgeführten Kanal im Bereich der Straße „Am Friedhof“ in den vorhandenen Mischwasserhauptsammler in der Langbaughstraße eingeleitet und der Kläranlage Köln-Wahn zugeführt.

Lediglich das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und den selbständig geführten Rad- und Fußwegen anfällt und als gering bzw. nicht belastet einzustufen ist, wird versickert.

Die Versorgung der Einzelvorhaben mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist sichergestellt. Die vorhandene Erschließung sichert auch den Anschluss der zusätzlichen Flächen der 4. Änderung. Für die Elektrizitätsversorgung ist im Plangebiet eine Trafostation vorhanden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Im Rahmen der modernen Stadtplanung hat sich das Verständnis von Bauordnungen und deren Anpassungsfähigkeit an aktuelle gesellschaftliche, technische und ökologische Anforderungen weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund wird die Entscheidung, auf die alte isolierte Gestaltungssatzung vom 12.06.2001 für den Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a und 1b zu verzichten und stattdessen aktualisierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen, aus verschiedenen rechtlichen, funktionalen und planerischen Gesichtspunkten begründet.

Die Aufhebung der alten Gestaltungssatzung mit der Rechtskraft des Bebauungsplans stellt sicher, dass nur die aktuellen, rechtlich verbindlichen Regelungen Anwendung finden. Dies verhindert die Gefahr von Parallelregelungen oder widersprüchlichen Vorgaben zwischen alten und neuen Festsetzungen.

Die Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen an die modernen Anforderungen trägt auch dem Konzept der nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung. In vielen Fällen

kann die alte Gestaltungssatzung aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Integration von grünen Infrastrukturen oder der Förderung von klimaresilienten Bauweisen überarbeitet werden. Durch die Integration dieser Ziele in den Bebauungsplan wird nicht nur eine rechtliche, sondern auch eine nachhaltige Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets geschaffen.

Die Entscheidung, auf die alte isolierte Gestaltungssatzung zu verzichten und stattdessen aktualisierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen, dient der Anpassung an aktuelle Standards sowie der Vereinfachung und Effizienzsteigerung des Planungsprozesses. Sie stellt sicher, dass der Bebauungsplan als zentrales Planungsinstrument alle relevanten rechtlichen, technischen und planerischen Anforderungen abdeckt.

Dachgestaltung

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Bauvorschriften über die Dachneigung und Dachform integriert, da diese Festsetzung einen unmittelbaren Bezug zu den planungsrechtlichen Festsetzungen hat. Neben Flachdächern sind flachgeneigte Dächer und sonstige Industriedachformen bis 15° Neigung zulässig. Innerhalb dieses Rahmens ergibt sich durch die Wahl der Dachform ein weites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten.

Fassaden

Zur Förderung des Klimaschutzes und zur Reduzierung von Aufheizeffekten bei intensiver Sonneneinstrahlung sind für Fassaden ausschließlich helle Farbtöne zulässig, die eine reduzierte Wärmeaufnahme bei Sonneneinstrahlung aufweisen. Aus diesem Grund wird der Einsatz dunkler, wärmeabsorbierender Fassadenfarben ausgeschlossen. Der Albedo-Wert muss mindestens 0,3 betragen, und der Hellbezugswert ist auf mindestens 30 % festzulegen. Zudem sind die Vorgaben zur Fassadenbegrünung zu berücksichtigen (siehe I 6.5).

Nur die für Gebäude ortsuntypischen Farben grün, blau und violett, die unter Bezugnahme auf das RAL-Design-System definiert werden, sind ausgeschlossen.

Die in der bisherigen Gestaltungssatzung festgelegten Einschränkungen hinsichtlich der Fassadenmaterialien werden nicht weitergeführt. Hintergrund hierfür ist die zunehmende Bedeutung energetischer, funktionaler und ökologischer Anforderungen im Bauwesen, die in den letzten Jahren zur Entwicklung innovativer Materialien und Technologien geführt haben. Moderne Fassadensysteme – darunter integrierte Photovoltaikmodule, adaptive Verglasungen, multifunktionale Verbundwerkstoffe sowie begrünte Fassadenlösungen – tragen nicht nur zur Steigerung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bei, sondern eröffnen zugleich neue architektonische Gestaltungsspielräume. Durch ihre technischen Eigenschaften ermöglichen sie eine integrative Einbindung der Gebäudehülle in gebäudetechnische Systeme, beispielsweise zur passiven und aktiven Energiegewinnung oder zur Optimierung des Raumklimas.

Einfriedungen

Zur Sicherung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter optischer Barrieren werden im Bebauungsplan gestalterische Vorgaben für Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese betreffen ausschließlich Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, da

diese Bereiche in besonderem Maße zur prägenden Wirkung des Straßenraums beitragen. Einfriedungen zwischen privaten Baugrundstücken bleiben hiervon ausgenommen, um einer übermäßigen Reglementierung entgegenzuwirken und das nachbarschaftsrechtliche Gestaltungsrecht zu wahren.

Zur Gestaltung von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bevorzugt standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Ergänzend können transparente Zaunelemente zulässig sein, sofern sie gebäudeseitig angeordnet und zur öffentlichen Fläche hin durch eine Hecke ergänzt werden. Der Einsatz von Sichtschutzmaterialien wie Flechtmatten oder vergleichbaren Verkleidungen ist ausgeschlossen, da diese den offenen Charakter des öffentlichen Raumes beeinträchtigen und gestalterische Brüche erzeugen würden.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, der mit einem Pflanzgebot belegt ist, sind Einfriedungen unzulässig. Dadurch werden die Vorgartenzonen gestalterisch in den öffentlichen Raum eingebunden, was zur Aufwertung des Straßenraums beiträgt und die Repräsentanz des Gesamtgebiets sowie der einzelnen Grundstücke stärkt.

Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind derart einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Es wird auf die Satzung der Stadt Troisdorf über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Standplätze für Abfallbehälter bei Bauvorhaben hingewiesen.

Einschränkung von Werbeanlagen

Werbeanlagen beeinflussen das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes. In Größe und Form unangepasste Werbung beeinträchtigt das Gebiet und letztendlich auch die einzelnen Betriebe. Daher wird in den textlichen Festsetzungen die Größe der Werbeanlagen beschränkt und schließt bewegliche und mit Wechsellicht betriebene Anlagen aus. Es wird eine Regelung zur Maximalhöhe der Werbeanlagen getroffen, die zu den sonstigen baulichen Anlagen zählen. Ergänzend wird festgesetzt, dass mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen unterhalb der Traufe bzw. der Attika anzubringen sind.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme eines Schutzstreifens

Im Bereich der 110-/220-/380 kV Leitung Sechtem-Siegburg ist eine höhenbeschränkte Bebauung innerhalb des Schutzstreifens und direkt unter der Leitung aus Sicht des Betreibers möglich. Gemäß dem Abstandserlass ist jedoch ein Schutzabstand von 41 m zur 380 kV Höchstspannungsfreileitung einzuhalten, was einen insgesamt 82 m breiten Streifen für nicht nur vorübergehende Aufenthaltsorte freihält. Um die Maststandorte ist auf einem Radius von 25 m keine Bebauung zulässig, und es darf lediglich Wildrasen bepflanzt werden. Diese Schutzabstände sind notwendig, um

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und gelten für Anlagen, die nicht nur temporären Aufenthalten dienen, wie z.B. Betriebsgebäude. Innerhalb dieser Abstände sind jedoch Nutzungen wie Grünflächen, Straßen und Parkplätze zulässig.

Die festgelegten Schutzabstände basieren auf den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission, die Werte von 1,3 kV/m für elektrische Feldstärke und 10 µT für magnetische Flussdichte vorsehen. Aus diesem Grund sind große Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die den „großen Grünzug“ in Ost-West-Richtung bilden. Ein Gutachten der Forschungsgesellschaft für Energie und Umwelttechnologie (FGEU mbH) hat die 10 µT Isolinie für die ungünstigste Phasenlage in verschiedenen Höhen über dem Gelände berechnet. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt kann der Schutzabstand von 41 m in Bereichen, in denen die Grenzwerte auch in geringem Abstand eingehalten werden, unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen unterschritten werden.

Alle Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen zwischen Mast 24 und 25 müssen rechtzeitig mit den Leitungsträgern und der Stadt Troisdorf abgestimmt werden. Die Zustimmung zu Bauvorhaben erfolgt durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und den Grundstückseigentümern oder Bauherren. Auch die Beleuchtung öffentlicher Verkehrs-, Park- und Grünflächen innerhalb des Schutzstreifens ist mit den Leitungsträgern abzustimmen. Da technische Störbeeinflussungen an großformatigen, farbigen Datensichtgeräten bereits ab 1 µT wahrgenommen werden können, wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Solche Feldstärken sind jedoch in der Nähe von Energieversorgungsanlagen und in Büro- und Wohngebäuden üblich.

Versickerung von Niederschlagswasser

Lediglich das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und den selbständig geführten Rad- und Fußwegen anfällt und als gering bzw. nicht belastet einzustufen ist, wird versickert.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken selbst dezentral versickert. Die Versickerungsflächen, die entsprechend zu begrünen und randlich mit Strauchgehölzen einzufassen sind, können im Bereich des zu bepflanzenden Grundstücksanteiles angelegt werden, so dass sich die Festsetzungen im Grundsatz ergänzen. Allerdings wird bei kleineren Grundstücken die Niederschlagswasserversickerung nicht immer im Bereich des zu bepflanzenden Grundstücksanteiles möglich sein. Dies begründet sich durch die vorzunehmenden Anpflanzungen sowie durch den Ausschluss von Versickerungsanlagen im Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße und den notwendigen Grenzabständen der Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-/Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Die durch die Planung zu erwartenden Bodenversiegelungen bewirken eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der ca. 2 m starken Schicht aus Hochflutlehm, die über der Niederterrasse, einer ca. 20 m mächtigen, grundwasserführenden Schicht aus Sanden und Kiesen, liegt, hat das Plangebiet jedoch nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig ist das Risiko der Verschmutzung des Grundwassers durch die als Puffer wirkende Hochflutlehmschicht gering. Auf die Verbote und Beschränkungen in der Wasserschutzzone wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen. Gleichzeitig weist der Rhein-Sieg-Kreis in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen und Parkplätzen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge genehmigungspflichtig ist. Hierfür ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz/Untere Wasserbehörde, einzureichen.

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen einer Begehung des Plangebietes durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) sind damals Oberflächenfunde aufgelesen worden, die Hinweise auf einen möglichen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz erbrachten. Aus diesem Grund ist das Büro für Prospektion beauftragt worden, eine archäologische Untersuchung des Gebietsdurchzuführen. In Abstimmung mit dem RAB wurde hierbei die geplante Straßentrasse durch Sondagen untersucht und außerdem in einem Bereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine qualifizierte Prospektion durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung ist im Plangebiet mit Bodenfunden zu rechnen. In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis auf die maßgeblichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) aufgenommen.

Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Düsseldorf teilt in der frühzeitigen Beteiligung mit, dass die Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liefert. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher wird vorsorglich ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Um den Einsatz erneuerbarer Energie zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung zulässig. Ergänzend sollen zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Es soll den späteren Bauherren überlassen werden, welche Art erneuerbare Energie sie einsetzen möchten. Ergänzend wird auf das jeweilige Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das die Anforderungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt und das in jedem Falle angewandt werden muss.

Baumschutzsatzung

Auf der Planzeichnung wird klarstellend auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997 in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen.

Abfallwirtschaft

Der Rhein-Sieg-Kreis hat entsprechende Hinweise zum Schutzgut Boden in das Planverfahren eingebracht. Diese werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Gewässerschutz/ Starkregen

Es wird vorsorglich ein allgemeiner Hinweis zu Starkregenereignisse in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vermeidung von Vogelschlag

Der Rhein-Sieg-Kreis hat entsprechenden Hinweis in das Planverfahren eingebracht. Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit größeren, durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern, oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Bedarf im Einzelfall anzupassen und ggf. mit einer Experteneinschätzung sowie durch Abstimmung mit der zuständigen, unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzusichern.

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurden für die Beleuchtung der baulichen Anlagen die Grundsätze zur Vermeidung von unnötiger Lichtemissionen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Rhein-Sieg-Kreis weist vorsorglich auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ - § 41a BNatSchG - hin. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, wird aber bereits bei dieser Planänderung als Vermeidungsmaßnahme 2 berücksichtigt.

Entfernung von Aufwuchs

Die Regelung zur Entfernung von Aufwuchs, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um den Artenschutz zu gewährleisten. Diese Bestimmung stellt sicher, dass während der Brut- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) keine Störungen oder Gefahren für die Tierarten entstehen.

Die Festlegung, dass Arbeiten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen und mit einer speziellen Genehmigung der Naturschutzbehörde (UNB) durchgeführt werden dürfen, dient dem Schutz der Biodiversität und der Erhaltung von Lebensräumen. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die natür-

lichen Lebenszyklen der betroffenen Arten respektiert werden und die ökologische Integrität des Gebiets erhalten bleibt. Dies ist nicht nur eine rechtliche Verpflichtung, sondern auch ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen im Rahmen der städtebaulichen Planung.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung (siehe BVerwG, 4BN23.16) werden Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, bei der Stadt Troisdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planänderung erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Troisdorf entstehen durch die 4. vereinfachte Änderung Planungs- und Verwaltungskosten.

Durch den Verkauf der Flächen für die privaten Stellplatzflächen erhält die Stadt die Grundstückskosten. Durch die Anlage der privaten Stellplatzflächen entfällt der Stadt die Pflege der Flächen. Den Ausgleich für den Eingriff trägt der Begünstigte.

8 Anlagen

- Stadtklimatische Stellungnahme zu den Bebauungsplänen Sp 50, Bl. 1a, 8. Änd. und Bl. 1b, 4. Änd., Stadt Troisdorf, April 2025 (Anlage 1)
- Landschaftsbild / landschaftsästhetische Bewertung der beabsichtigten Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen bis 24 m, Stadt Troisdorf, Juli 2024 (Anlage 2)
- Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I, Stadt Troisdorf, April 2025 (Anlage 3)
- Schallimmissionstechnische Bearbeitung: Untersuchung von Verkehrslärm im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne Sp 50 Blatt 1a, 8. Änderung Sp 50 Blatt 1b, 4. Änderung, Büro Grasy + Zanolli, Bergisch Gladbach, März 2025 (Anlage 4)