

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Nachtrag zur

Einladung zur Sitzung des

NR. 2022/2

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Sitzungstermin **Donnerstag, 24.03.2022, 18:00 Uhr**
Sitzungsort **Sitzungssaal A, EG**
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Mit der Bitte um Berücksichtigung folgender Nachträge für die Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

- 2 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 3. Änderung, Stadtteil **2022/0152**
Troisdorf-Altenrath,
Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße neben dem
Feuerwehrgerätehaus (Neubau einer Mehrzweckhalle mit
separater Erschließung)

hier: Ergänzung der Begründung

- 3 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung; **2022/0254**
Stadtteile
Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und
Oberlar; Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche
(Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem
Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
2020)

hier: Ergänzung der Begründung



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

**Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf,
3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Altenrath**

Stadtteil Troisdorf-Altenrath,
Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße

Neubau einer Mehrzweckhalle mit separater Erschließung

Vorentwurf, Stand: 21.03.2022

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

(Vorentwurf)

Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße

1. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Bereich von Altenrath zwischen der bestehenden Wohnbebauung Rübkamp und dem südlichen Ortseingang von Altenrath im Bereich nordwestlich des Verkehrskreisels, der Alten Kölner Straße (L84) und dem neuen Feuerwehrgerätehaus.

Das städtische Grundstück der geplanten Mehrzweckhalle befindet sich heute außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Außenbereich).

Die Topographie im Plangebiet steigt vom südlichen Heidegraben (Ortseingang, Kreis L84) zur ehemaligen Grube „Versöhnung“ hin an. Von der Alten Kölner Straße (L84) zum Plangebiet gibt es heute einen Höhenversprung von bis zu ca. 40 – 70 cm.

Der südwestliche Altenrather Ortseingang vom Kriesel Heidegraben/Alte Kölner Straße ist von einem reizvollen Blick auf die Anhöhe und von einer Blickbeziehung zum Altenrather Kirchturm St. Georg geprägt.

Die Nahversorgung in der Nachbarstadt Lohmar befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Der Troisdorfer Stadtteil Altenrath verfügt lediglich über einen Getränkemarkt, einige kleine Läden sowie Gastronomie und ein Hotel. Eine Kindertagesstätte (Familienzentrum Rübkamp) liegt im Ortszentrum und ist somit fußläufig erreichbar.

2. Planverfahren

Der erneute Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A196, Blatt 1 und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden im Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2016 gefasst. Am 01.02.2017 wurde im Stadtentwicklungsausschuss das weitere Vorgehen nach der frühzeitigen Beteiligung beraten. Am 29.08.2018 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs A196, Blatt 1 zunächst vertagt. Im Bau- und Vergabeausschuss am 31.10.2018 wurde über die zukünftige Mehrzweckhalle beraten. Im Anschluss wurde das Plangebiet des Bebauungsplans A196, Blatt 1 geteilt.

Der seit dem 24.12.2016 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt im Bereich Alte Kölner Straße/Heidegraben eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Ab der Offenlage soll die 3.Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan A196, Blatt 1b durchgeführt werden.

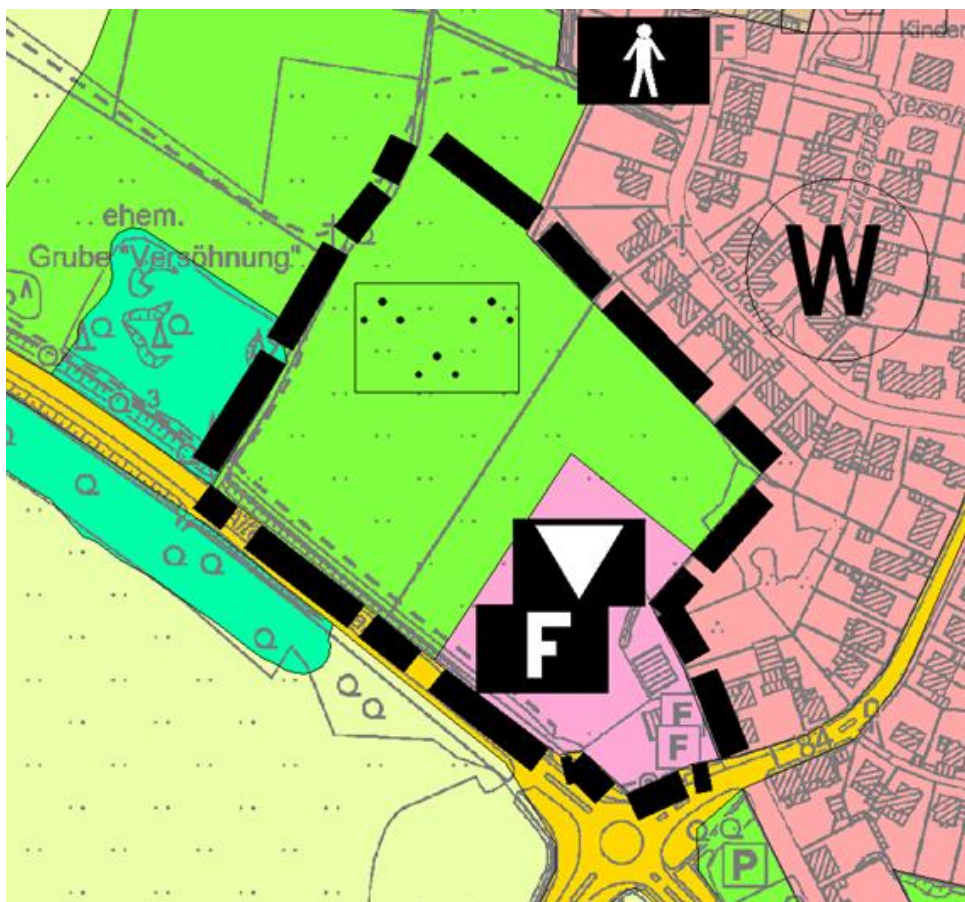
3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet und den Bereich des Stadtteils Altenrath als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der Lärmschutzgebiete gem. LEP Schutz vor Fluglärm

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes (Bereich Alte Kölner Straße (L 84) / ehemalige Grube „Versöhnung“) als Grünfläche „Parkanlage“ dar. Der südliche Teil ist als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt.



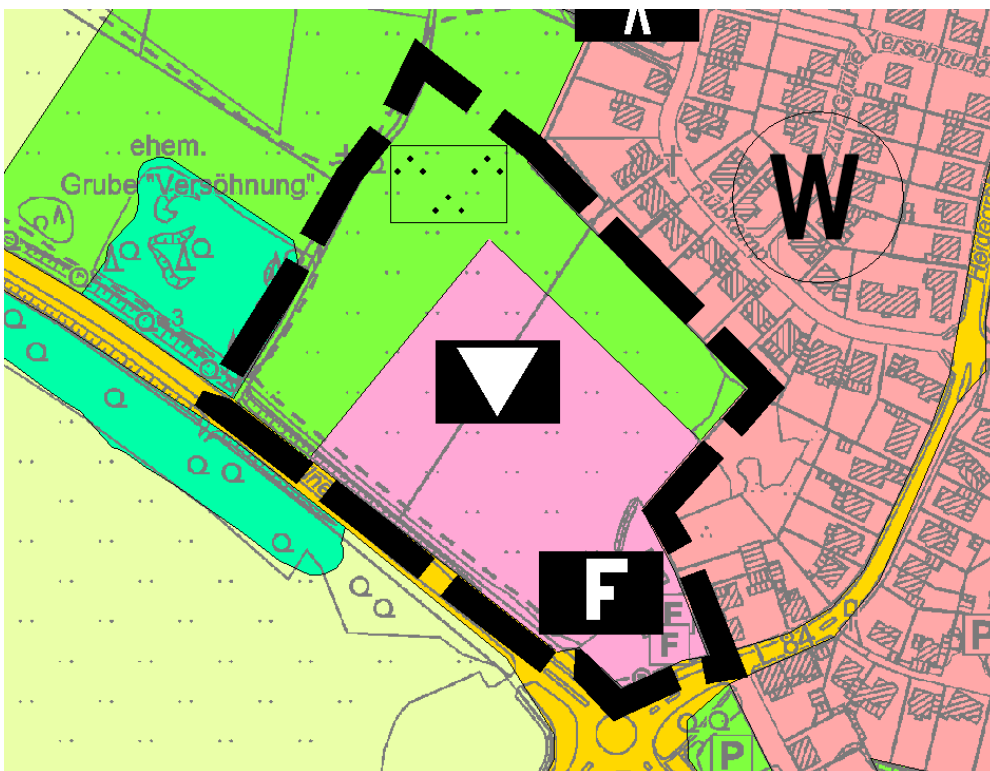
Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die ca. 55 Jahre alte „Josef-Schumacher-Halle“ in Altenrath (Rübkamp) weist bauliche Mängel auf und ist mit einigen funktionalen Einschränkungen verbunden. Zeitnah soll eine neue flexibel nutzbare Mehrweckhalle in Altenrath gebaut werden. Zwischen der Alten Kölner Straße (L84), dem neuen Feuerwehrgerätehaus und der bestehende Wohnbebauung Rübkamp soll die neue Altenrather Mehrzweckhalle entstehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt bereits im Bereich Alte Kölner Straße/Heidegraben eine ca. 8800m² große Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Der nördlich davon gelegene Teil ist als Grünfläche Parkanlage dargestellt.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (und im Bebauungsplan A196, Blatt 1b) sollen jetzt eine größere Gemeinbedarfsfläche mit größerer überbaubarer Fläche, die die Stellung der Halle offenlässt und ausreichend Flexibilität für die Hochbauplanung bietet, sowie die Erschließung dazu planungsrechtlich geregelt werden. Im Flächennutzungsplan soll die Gemeinbedarfsfläche dazu in nördlicher Richtung in dem Umfang erweitert werden, wie sie auch im Bebauungsplan A196, Blatt 1b abgegrenzt wird.



Ausschnitt Flächennutzungsplan nach der geplanten 3. Änderung

5. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird gem. § 2 BauGB im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1. Einleitung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf wird in der 3. Änderung aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrzweckhalle am Ortsrand von Altenrath vorzubereiten. Die bisherige Einrichtung in der Ortsmitte entspricht nicht mehr den Anforderungen an die heutigen Nutzungen.

Zu diesem Zweck wurde bereits im geltenden Flächennutzungsplan (2016) eine Fläche dargestellt. Nachdem das angrenzende Feuerwehrgerätehaus gebaut wurde, soll nun eine nach Nordosten vergrößerte Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden, um eine räumliche Trennung der Erschließung von dem Betrieb der Feuerwehr zu ermöglichen. Auch soll mit der vergrößerten Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf ein größerer Spielraum für die Stellung der Mehrzweckhalle innerhalb der Fläche eröffnet werden.

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Wie im Kap. 4 beschrieben, ist das Ziel der Planänderung das folgende: Die ca. 55 Jahre alte „Josef-Schumacher-Halle“ in Altenrath (Rübkamp) weist bauliche Mängel auf und ist mit einigen funktionalen Einschränkungen verbunden. Zeitnah soll eine neue flexibel nutzbare Mehrzweckhalle in Altenrath gebaut werden. Zwischen der Alten Kölner Straße (L84), dem neuen Feuerwehrgerätehaus und der bestehende Wohnbebauung Rübkamp soll die neue Altenrather Mehrzweckhalle entstehen.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (und im Bebauungsplan A196, Blatt 1b) sollen jetzt eine größere Gemeinbedarfsfläche mit größerer überbaubarer Fläche, die die Stellung der Halle offenlässt und ausreichend Flexibilität für die Hochbauplanung bietet, sowie die Erschließung dazu planungsrechtlich geregelt werden. Im Flächennutzungsplan soll die Gemeinbedarfsfläche dazu in nördlicher Richtung in dem Umfang erweitert werden, wie sie auch im Bebauungsplan A196, Blatt 1b abgegrenzt wird.

Zu diesem Zweck wird eine Fläche für Gemeinbedarf im Umfang von insgesamt rd. 1,8 ha dargestellt. In dieser Flächendarstellung ist die Fläche für das kürzlich fertiggestellte Feuerwehrgerätehaus enthalten. Neben der Fläche für das Gebäude werden befestigte Flächen zum Aufenthalt, für die erforderlichen Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten benötigt. Für eine reibungslose Erschließung, ist eine Zu- und Abfahrt von der Alten Kölner Straße aus vorgesehen. Gleichzeitig wird im Umfang von 1,3 ha öffentliche Grünfläche dargestellt.

5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in den verschiedenen Fachgesetzen und Fachplänen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind diese zu berücksichtigen. Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV),
- den VDI-Richtlinien 2714 (Schallausbreitung im Freien) und 2571 (Schallabstrahlung von Sport- und Freizeitlärm),
- der Verordnung zur Umsetzung der EU-Feinstaubrichtlinie (22. BImSchG),
- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Lärm,
- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA)Luft,
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)
- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW),
- den Luftqualitätsleitlinien der WHO

Für die Bewertung sind solche Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, es ist auch durch Maßnahmen
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,
- die Allgemeinheit ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzuzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –Landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten,
- Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Voraussetzungen zur Umsetzung der Empfehlungen, Vorschriften sowie für die Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte geschaffen werden.

5.2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

Zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden verschiedene Gutachten und Fachbeiträge erstellt.

Wird im Verfahren weiter ausgeführt

5.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Altenrath. Er wird im Norden und Osten von Wohnbauflächen am Rübkamp und am Heidegraben begrenzt. Im Südwesten wird das Gebiet von der Flughafenstraße begrenzt und im Nordwesten von einer Grünlandfläche, die sich bis zum Zugang der ehemaligen Grube Versöhnung erstreckt.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 3,12 ha. Davon sind im alten Flächennutzungsplan 0,88 ha als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Innerhalb dieser Fläche wurde im Jahr 2022 der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Altenrath einschließlich der erforderlichen Außenanlagen und Erschließungsanlagen fertiggestellt. Die dargestellte Grünfläche im wirksamen FNP umfasst 2,23ha. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Gemeinbedarfsfläche um 0,91 ha vergrößert dargestellt. Entsprechend wird die Darstellung der Grünfläche um 0,91 ha reduziert.

Nutzungsart, bezogen auf den Änderungsbereich	FNP alt		Differenz		FNP 3. Änd.	
	Fläche in ha	Anteil im Änderungsbereich in %	ha	%	Fläch in ha	Anteil im Änderungsbereich in %
Fläche für Gemeinbedarf	0,88	28,3	0,91	29,32	1,80	57,7
öff. Grünfläche	2,23	71,7	-0,91	-29,32	1,32	42,3
Summe	3,12	100			3,12	100

Tab. Flächenbilanz wirksamer FNP – 3. Änderung des FNP

Es wird innerhalb der zusätzlichen Fläche für Gemeinbedarf mit einem Versiegelungsgrad von rd. 60% gerechnet, da die dargestellte Fläche größer als der tatsächliche Flächenbedarf für eine Mehrzweckhalle ist. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die optimale Lage der Halle am Hang und der Erschließung konkret festgesetzt.

Da die Umwelt nicht als Ganzes erfasst und bewertet werden kann, werden im Folgenden die einzelnen Schutzgüter in ihrem Bestand und ihren Funktionen beschrieben. Auf die im Untersuchungsgebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird, sofern vorhanden, in den jeweiligen Punkten hingewiesen.

5.2.1.1. Schutzgut Mensch Der Mensch wird hier mit seinen Bedürfnissen nach Wohnen und Erholung betrachtet. Die Freiheit von Geräuschen, bzw. die Lärmbelastung ist dabei maßgeblich für die Bewertung der Fläche.

Als landwirtschaftliche Fläche ist das Änderungsgebiet nicht unmittelbar für die Erholung nutzbar. Parallel zur Flughafenstraße verläuft ein Reitweg. Von Nordwesten kommend schwenkt außerhalb der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ein Wanderweg in Richtung Nordosten, hier in den Ortskern von Altenrath. Soweit zugänglich, werden in der Grünlandfläche Hunde freilaufen gelassen.

Das Änderungsgebiet ist durch Flugverkehr belastet. Es liegt weitgehend in den Lärmschutzzonen des Köln-Bonner Flughafens (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn vom 01.12.1975) in denen der Wert nachts mit „LNIGHT 50“ und tagsüber mit „LDEN 55“ überschritten wird und damit für die weitere Wohnbaunutzung nicht geeignet ist.

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.

5.2.1.2. Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt – artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet ist durch die Lage am Rand des Stadtteils Troisdorf Altenrath und der Wald- und Heidelandschaft der Wahner Heide geprägt. Die betroffene unbebaute Fläche wird als Grünland bewirtschaftet. Randliche Pfade zeugen von der Nutzung als Hundefreilaufwiese und von der Nutzung des ausgewiesenen Reitwegs. Die durch Änderung berührte Fläche wird dem Biotoptyp Fettwiese mit dem Löff-Code EA31 zugeordnet.

Planungsrechtlich sind die Flächen des Änderungsbereiches, der real als Grünland genutzt wird, im Bebauungsplan A 134 als landwirtschaftliche Fläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig ist die Fläche Bestandteil der Dauergrünlanderhaltungskulisse und Bestandteil des schutzwürdigen Biotops BK 5109-005 sowie Bestandteil des Biotopverbundkorridors VB-K-5108-008 Wahner Heide, jedoch kein geschütztes Biotop nach § 62 LG NW (Alle Angaben: Fachinformationssystem (FIS) des LANUV, Abruf am 17.03.22 unter <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> mit Hinzuladung des WMW-Landschaftsinformationsdienstes LINFOS NRW)

Dem Gebiet ist aufgrund der heutigen Nutzung und Struktur eine insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans.

Offenlandarten sind potenziell als Nahrungsgäste im Grünland möglich. Als Bruthabitat für Offenlandarten ist das Plangebiet aufgrund der Störungen der unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete und der südwestlichen Alten Kölner Straße jedoch schlecht geeignet. Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I (Stadt Troisdorf 2015) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2016 konnte eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten nicht vollständig ausschließen. Daher wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum A 196, Bl.1 eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe II beauftragt, in der die Avifauna kartiert wurde (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Oktober 2017). Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die vorkommenden und damit im vorliegenden Fachgutachten beschriebenen Fledermaus- und Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7.1). Ein Vorkommen weiterer, in den MTB 5109/1 genannten artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Artengruppen kann für den Wirkraum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da sie nicht nachgewiesen wurden und die entsprechenden Habitatstrukturen fehlen.“

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können unter Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Verluste oder Beeinträchtigungen von ubiquitären oder ungefährdeten Brutvögeln und von Zwergfledermäusen vermieden werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist die Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange auf der Basis der detaillierten Bebauungsplanung erneut zu prüfen.

5.2.1.3. Schutzgut Boden - Altlastenbeurteilung

Der Änderungsbereich der 3. Planänderung ist bis auf das Gelände des kürzlich fertiggestellten Feuerwehrgerätehauses und die dahinterliegende Scheune unversiegelt.

Die Bodenart des Änderungsbereichs ist typische Braunerde aus lehmigem Sand aus Hochflächenlehm über Festgestein aus Sandstein (Bodeneinheit L5108_B731) sowie Typischer Pseudogley zum Teil mit Graulehm-Relikten (Bodeneinheit L5108_S741SW2) aus lehmigem Sand aus Verwitterungsbildung über Festgestein aus meist Sandstein. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Wasser und Schadstoffen durch den ehemaligen Gebäudestandort verändert sind. Es ist davon auszugehen, dass Teilflächen vormals bebaut waren und infolgedessen der natürliche Boden umgelagert, verdichtet oder anderweitig verändert wurde. Der Boden hat davon unabhängig eine Bedeutung als Pflanzenstandort und Lebensraum an sich. In der Karte der schutzwürdigen Böden wird der Bereich nicht bewertet. (Bodeninformationssystem BK 50 des Landes Nordrhein-Westfalen- © Geologischer Dienst NRW, verschiedene Abfragen, zuletzt am 17.03.2022 unter <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>).

Das Änderungsgebiet ist Teilfläche des im Altlastenkataster der Stadt Troisdorf mit der Nr. 51083001-0 bezeichneten Altstandortes, der das gesamte ehemals militärisch genutzte Gebiet der Wahner Heide umfasst. Zur Aufstellung des Bebauungsplans A 196, Bl. 1b wurde eine „Schutzbezogene Bodenuntersuchung für das Bauvorhaben Neubau einer Mehrzweckhalle und eines Feuerwehrgerätehauses“ erstellt (Geotechnisches Büro Dr. Leischner, Bonn, April 2018), die zu dem folgenden Ergebnis kommt:

„In der Probe 9038/MP 2 wurde der Prüfwert für Blei im Ammoniumnitrat-Aufschluss für Ackerbau-Flächen/Nutzgärten überschritten. Hinsichtlich der historisch belegten Bleierz-Gewinnung in der nahe gelegenen Grube Versöhnung ist der erhöhte Bleigehalt als geogene Hintergrundbelastung zu betrachten. Ein Maßnahmenschwellenwert für Blei ist in der BBodSchV im Ammoniumnitrataufschluss nicht vorgesehen. Weitere Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze traten in den untersuchten Parametern nicht auf. Aufgrund der durchgeführten Boden-Untersuchungen ist auf dem Baugrundstück und den Hausgärten aus der vergangenen erzbergbaulichen Nutzung des Gebietes keine Gefährdung für zukünftige Nutzer zu befürchten.“

5.2.1.4. *Schutzgut Wasser*

Im Änderungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Witzenbachsiefen, der rd. 100m südöstlich, unmittelbar hinter der angrenzenden Wohnbebauung entspringt.

Die Geländehöhe beträgt rd. 108 m ü. NHN. Die Wasserverhältnisse in der Wahner Heide sind durch die z.T. kleinräumig variierende Abfolge von Sand- und Tonschichten sowie Festgestein sehr unterschiedlich. Daher lassen sich über die Grundwassertiefen in Altenrath keine eindeutigen Aussagen machen. Ein nutzbarer Grundwasserkörper ist nicht vorhanden. Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil einer Wasserschutzzone.

5.2.1.5. *Schutzgut Luft und Klima*

Als Offenland-Klimatop hat der Änderungsbereich eine Bedeutung als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet, bzw. Fläche für Kaltluftabflüsse in westlicher Richtung. Sie wirkt bei hoch-sommerlichem Wetter tagsüber als thermische Ausgleichsfläche für angrenzende mäßig thermisch belastete Gebiete (Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW Abfrage vom 17.03.22 unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Die angrenzende Wohnbebauung mit hoher Durchgrünung ist jedoch nicht als Lastfläche zu bezeichnen. Damit ist die Klimarelevanz der Freifläche als gering einzustufen.

Für das Stadtgebiet Troisdorf ist kein Luftreinhalteplan erforderlich. Schädliche Immissionen in der Fläche sind nicht bekannt.

5.2.1.6. *FFH-Verträglichkeit und Schutzgut Landschaft* Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Die Fläche liegt in Nachbarschaft, durch die Landesstraße 84 getrennt, zum Vogelschutzgebiet DE-5108-401 Wahner Heide, das westlich an den Ortsrand von Altenrath grenzt und hier Flächengleich mit dem FFH-Gebiet DE-5108-301

Wahner Heide ist. Auf der Ebene Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2016) wurde bereits untersucht, dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche und die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die angrenzenden FFH-Lebensräume haben.

Die Auswirkungen der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche um 0,91 ha auf die FFH-Verträglichkeit wird im weiteren Verfahren bearbeitet.

Die Fläche liegt umgeben vom Landschaftsplans 15 des Rhein-Sieg-Kreises, der die Ortslage von Altenrath ausspart.

Das Ortsbild, bzw. das Landschaftsbild wird durch Grünland, Gebäude am Ortsrand, Einzelbäume und Grünland geprägt. Gemäß dem offenen Charakter des Plangebietes kann es auch als "Parklandschaft" bezeichnet werden.

5.2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Östlich des Änderungsgebietes, in rd. 70 m Entfernung befindet sich mit der Adresse Brandstraße 1 ein Fachwerkwohnhaus, das mit der Nr. A -169 in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf verzeichnet ist. Das vordere Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der Fläche, am Heidegraben 38, wird im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert bewertet.

Die Außenstelle Overath des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans A 196 in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf eine archäologische Sachverhaltsermittlung (Sondagen) durchgeführt, bei der keine bodendenkmalpflegerisch relevanten Befunde aufgedeckt wurden. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Fläche hat einen Wert als landwirtschaftliche Produktionsfläche, hier Grünlandstandort.

Das Plangebiet ist von der Trasse einer vorhandenen Öl-Pipeline (Produktenfernleitung) und dessen Schutzstreifen betroffen (s. Punkt 6.7.4).

5.2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen wird das Zusammenwirken der einzelnen Umwelt-Schutzgüter betrachtet. Der Mensch ist im dicht besiedelten Raum dabei Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter. Durch die landwirtschaftliche Nutzung, hier Grünland, kann sich die natürliche potenzielle Vegetation, hier Wald nicht entwickeln. Entsprechend kann die Fläche nur von diesem Lebensraum angepassten Tierarten genutzt werden

5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung sind die im Folgenden aufgeführten Umweltauswirkungen nicht in der gesamten Fläche der 3. Änderung nicht zu erwarten, wohl aber im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplans.

5.2.2.1. *Schutzgut Mensch* Mit der 3. Änderung des FNP kann der gewünschten planerischen Flexibilität bei der genauen Lage der Mehrzweckhalle nachgekommen werden.

Anfang 2013 wurde ein „Schalltechnisches Prognosegutachten“ zu verschiedenen Standorten einer Mehrzweckhalle und eines Feuerwehrgerätehauses von Graner & Partner Ingenieure erarbeitet. Für den Standort Alte Kölner Straße/Heidegraben favorisiert dieses Gutachten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Erschließung von der Alten Kölner Straße (L 84). und nicht vom Kreisverkehr Heidegraben/Alte Kölner Straße, da hier das Wohnhaus Heidegraben 38 unmittelbar betroffen wäre.

Aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen (Stellung des Gebäudes, Anzahl der Stellplätze, Art der Stellplätze, Zufahrt vom Kreisverkehr Heidegraben für Einsatzkräfte der Feuerwehr, ggf. Erhalt der Feldscheune, ggf. mögliche Schallschutzmaßnahmen) wurde 2017 eine Ergänzung des bestehenden Gutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten der Firma Graner & Partner Ingenieure kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt. Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, hier die unmittelbaren Nachbarn sind somit auszuschließen. Ein noch weiteres Abrücken der Mehrzweckhalle von Wohnbauflächen führt voraussichtlich ebenso wenig zu nachteiligen Auswirkungen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans sind die Auswirkungen anhand eines konkreten Entwurfs erneut zu prüfen.

5.2.2.2. *Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt – artenschutzrechtliche Belange*

Die Lage der Fläche für Gemeinbedarf wurde so gewählt, dass der Verlust von Altbäumen vermieden wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Überbauung und Versiegelung in der zusätzlich dargestellten Fläche der 3. Änderung 60% beträgt, da die Änderung der höheren Flexibilität dienen soll und nicht der Vergrößerung des nachfolgenden Planungsvorhabens. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass rd. 40 % der zusätzlichen Gemeinbedarfsfläche unbefestigt bleiben. In der Folge geht Grünland im Umfang von 0,55 ha verloren.

Der Eingriff in die Biotopfunktion kann durch Maßnahmen in der verbleibenden Grünfläche z.B. durch Anlage einer Obstwiese, die Pflanzung von Heckenstrukturen oder durch eine gezielte Grünlandpflege gemindert werden. Auch Dachbegrünung kann den Eingriff rechnerisch mindern. Das nicht ausgleichbare Defizit kann durch den Ankauf von Ökopunkten, z.B. aus dem interkommunalen Sülz-Agger-Ökokonto unter der Federführung des Aggerverbandes ausgeglichen werden. Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist der voraussichtliche Eingriff ausgleichbar.

Unter Beachtung des § 39 BNatSchG, hier Rodungsverbot, kann die unbeabsichtigte Tötung von Vogelindividuen vermieden werden. Durch die Festsetzung von Vogelschutzglas in der Fläche für Gemeinbedarf im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird Vogelschlag vermieden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Gesellschaft für Umweltplanung Bonn zum Bebauungsplan A 196, Bl. 1 aus dem Jahr 2017, kommt zu folgendem Ergebnis.

„Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist das Vorhaben im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten.“

5.2.2.3. Schutzgut Boden

Infolge der 3. Änderung des FNP wird der Boden in der zusätzlichen Fläche für Gemeindedarf zukünftig zu rund 60 % befestigt oder versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktion gehen dadurch verloren. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Kompensation des Eingriffs in den Boden vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlen.

5.2.2.4. Schutzgut Wasser

Infolge der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die Deckschichten und die natürliche Bodenbeschaffenheit im Allgemeinen ausreichend sind, um das Grundwasser vor Stoffeinträgen aus Siedlungsgeschehen und Verkehr zu schützen. Infolge der Bebauung und Versiegelung ist mit einer Verminderung der Regenwasserspende an das Grundwasser zu rechnen. Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit des Bodens werden in der weiteren Objekt-Planung Versickerungsversuche durchgeführt. Der Anschluss an die örtliche Kanalisation ist in jedem Fall gewährleistet.

5.2.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Infolge der Umsetzung der Bauleitplanung sind Flächen geringer Klimarelevanz durch Versiegelung betroffen.

Es ist von zusätzlichen Emissionen/Immissionen aus dem normalen Betrieb einer Mehrzweckhalle durch Heizung und Lüftung sowie aus Kfz-Verkehr auszugehen. Dabei ist davon auszugehen, dass in den Neubauten eine neue, abgasärmere Technik verwendet wird, als es bisher der Fall war. Vor dem Hintergrund der alltäglichen, im Ortsteil Altenrath geringen Belastungen, werden zusätzliche Belastungen als unerheblich eingestuft.

5.2.2.6. *FFH-Verträglichkeit und Schutzgut Landschaft* Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung erstellt (Stadt Troisdorf, Oktober 2015), die zu dem folgenden Ergebnis kommt:

„Infolge der Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden am Ortsrand von Troisdorf Altenrath die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrstandortes und eine Mehrzweckhalle geschaffen. Dabei werden keine Flächen der FFH-Lebensräume in Anspruch genommen. Wirkungen auf die angrenzenden FFH-Lebensräume sind auszuschließen.“

Die Aussage zur FFH-Verträglichkeit wird im Verfahren weiterbearbeitet.

Zu dem Änderungsgebiet gibt es keine Aussagen im Landschaftsplan, entsprechend sind keine zu erwartenden Konflikte mit den Zielen des Landschaftsplanes zu erwarten.

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung rückt der Ortsrand an die Alte Kölner Straße heran. Bestehende Wander- und Reitwege sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

5.2.2.7. *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Weder Boden- noch Baudenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planänderung betroffen. Im nachfolgenden Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die allgemeinen Regelungen des Denkmalschutzes, insbesondere auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

Anstelle der Darstellung als öffentliche Grünfläche tritt die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf. Die Produktenfernleitung ist nicht nachteilig betroffen.

5.2.2.8. *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Infolge der 3. Änderung des FNP ist von einem zusätzlichen Vegetationsverlust in den betroffenen Flächen und von erheblichen zusätzlichen Versiegelungen des Bodens auszugehen. Dadurch geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens, sowie die Regenwasserspende an das Grundwasser werden eingeschränkt. Gleichfalls können in der Folge Veränderungen des Mikroklimas auftreten, sodass kleinräumig über den eigentlichen Verlust an Lebensraumfläche auch darüber hinaus Lebensräume für Tiere und Pflanzen verändert werden können.

5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkung werden erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Im Folgenden werden geeignete Maßnahmen benannt, die im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden müssen.

5.2.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Gesellschaft für Umweltplanung, Bonn, Oktober 2017) zum Bebauungsplan A 196:

V1a – bau-/rückbaubedingt: Bauzeitpunkt – Optimierung Vögel:

Die Beseitigung von Vegetation/Boden und vorbereitende Maßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten d.h. außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt. Bei einer Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln (z.B. Freischneiden, Grubbern, Mulchen, keine Anlage bzw. Entfernen von Holzstapeln vor dem 1. März).

V1b – baubedingt: Rodungszeitpunkt– Optimierung Fledermäuse:

Die Rodung von Bäumen mit Rindenstörstellen sollen innerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen d.h. zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen. Alternativ kann eine Baumkontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden (vgl. V2). Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass in Einzel-/Zwischenquartieren ruhende Individuen gestört und/oder verletzt werden (v.a. Männchenquartiere) und damit der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen) eintreten kann.

V2 – baubedingt:

Ökologische Baubegleitung: Falls die Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September bzw. bis Anfang Dezember stattfinden soll, ist vorab eine Ökologische Baubegleitung einzurichten (vgl. Maßnahme V1a und V1b), die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachmann.

V3 - anlagebedingt: Verbauung von Vogelschutzgläsern:

Da bei großflächig verbauten Glasscheiben bzw. Glasfronten eine große Gefahr für Vogelschlag und damit z.B. für die im Gebiet festgestellten Brutvögel und Nahrungsgäste besteht und das Bauvorhaben am Rande des europäisch bedeutsamen FFH- und Vogelschutzgebiets Wahner Heide umgesetzt werden soll, sind für das Vorhaben besondere Vorgaben erforderlich. Dabei sollte schon bei der Konstruktion der Gebäude darauf geachtet werden, dass die Gefährdung durch Vogelschlag möglichst gering gehalten wird, z.B. durch die Vermeidung von Übereck-Verglasung, durchsichtigen Geländer, spiegelnde Verblendungen, wenn möglich auch großflächige Verglasungen (vgl. SCHMID ET AL 2012). 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“ (z.B. ‚Punkte schwarz-orange‘, ‚Punkte schwarz RX‘ oder ‚8,4v// 6 orange vertikal‘) nach RÖSSLER et al. 2014 bzw. SCHMID et al. 2012 zu verwenden

V4 – bau-/ betriebsbedingt:

Vermeidung unnötiger Lichtemissionen: Durch die Lage des Vorhabens am Ortsrand und im unmittelbaren Umfeld eines Vogelschutz- und FFH-Gebietes sind zur Minimierung von Störungen (Zugvögel, Fledermäuse) bei der Beleuchtung folgende Aspekte zu beachten:

Der Baustellenbetrieb sollte 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 Anlagen sollen die folgenden Grundsätze eingehalten werden (vgl. SCHMID ET AL, 2012):

- 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

5.2.3.2. *Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit*

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es nicht unmittelbar zu Auswirkungen. Erst infolge der Umsetzung der nachfolgenden Bebauungsplanung kommt es durch Überbauung und Versiegelung zu einem dauerhaften Biotopverlust.

Der Eingriff in die Biotopfunktion kann durch Maßnahmen in der verbleibenden Grünfläche, z.B. durch Anlage einer Obstwiese, die Pflanzung von Heckenstrukturen oder durch eine gezielte Grünlandpflege gemindert werden. Auch Dachbegrünung kann den Eingriff rechnerisch mindern. Das nicht ausgleichbare Defizit kann durch den Ankauf von Ökopunkten, z.B. aus dem interkommunalen Sülz-Agger-Ökokonto unter der Federführung des Aggerverbandes ausgeglichen werden. Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf der Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist der voraussichtliche Eingriff ausgleichbar.

5.2.4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Im Vorfeld der Planungen wurde im Innenbereich des Ortsteils Altenrath ein Standort geprüft. Im Ergebnis ist die zu erwartende Lärmbelästigung durch den Betrieb der Mehrzweckhalle und der zugehörigen Stellplätze für das angrenzende vorhandene Wohngebiet erheblich. Dazu kommt, dass die Flächen im Ortskern nicht im benötigten Umfang zur Verfügung stehen. Zu der Lage der nun geplanten Fläche für Gemeinbedarf gab es kaum unterschiedliche Planungen, da die flächensparende Erschließung maßgeblich für die Lage ist. Die nun gewählte Variante hat den Vorteil, dass der Betrieb einer Mehrzweckhalle möglichst weit weg von sensibler Wohnnutzung stattfinden kann.

5.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

Die Durchführung der auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzenden Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das städtische Amt für Umwelt- und Klimaschutz, Abteilung Grünflächen. Die Einhaltung der zulässigen Flächeninanspruchnahme und der aus Artenschutzgründen erforderlichen Bauweise erfolgt im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren.

5.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden, des Fachgutachtens zum Lärmschutz, der artenschutzrechtlichen Prüfung der Gesellschaft für Umweltplanung (Bonn Oktober 2017) und einer eigenen Inaugenscheinnahme des betroffenen Bereiches (Stadt Troisdorf, Landschaftsarchitektin C. Schubert, 16.03.2022).

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans fehlen konkrete Angaben zu Art und Maß des möglichen Bauvorhabens. Da für den Bereich bereits der Bebauungsplan A 196

bzw. A 196 Blatt 1b zur Aufstellung beschlossen wurde, konnte teilweise auf Angaben und Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren zurückgegriffen werden.

5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die in der Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch das Troisdorfer Umweltamt umgesetzt. Die Einhaltung der Flächeninanspruchnahme und der baulichen Nutzung wird durch das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf überwacht.

5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Infolge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind durch die Inanspruchnahme von zusätzlich 0,91 ha öffentliche Grünfläche, Realnutzung Grünland, erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich können erst auf der Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Nicht im Änderungsbereich ausgleichbare Eingriffe können durch den Ankauf von Ökopunkten (Biotopwerteinheiten) ausgeglichen werden.

Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden und ausgeglichen werden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

6. Planungsbindungen

6.1. Verkehr

Der Stadtteil Altenrath ist über die Landesstraße L 84 (in Richtung Flughafen Köln/Bonn bzw. Lohmar-Heppenberg und die BAB-Anschlussstellen (A 3) „Lohmar-Nord“ und „Rösrath“) und die Kreisstraße K 10 (in Richtung Lohmar-Zentrum), sowie die Altenrather Straße („Panzerstraße“) in Richtung Troisdorf-Mitte an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Der ÖPNV dient das Plangebiet über die Bushaltestelle „Jägerhof“ an (Linie 506 in Richtung Donrath Kreuzung bzw. Sieglar RSVG sowie Linie 544 in Richtung Lohmar).

6.2. Freizeit

Im Plangebiet befinden sich Rad-/Wander- und Reitwege, die im Landschaftsplan Nr. 15 (Wahner Heide) dargestellt sind:

- In Verlängerung des Radermacherwegs bzw. hinter der Kirche, vorbei an der „Grube Versöhnung“ bis zur Alten Kölner Straße (L 84) verläuft ein Rad-/Wanderweg.

- Parallel zur Alten Kölner Straße (L 84) verläuft ein Reitweg.

6.3. Immissionsschutz

6.3.1. Lärmschutzbereich Flughafen Köln/Bonn

Das Plangebiet ist von Umgebungslärm des Flugverkehrs betroffen.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Nacht-Schutzzone Umgebungslärm Flug LNIGHT 50. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in der Zone Umgebungslärm Flug LDEN 55. Nach Fluglärmgesetz gelten für bestehende Flugplätze höher Werte, so dass dieser Bereich keine Tag-Schutzzone darstellt.

6.3.2. Immissionsschutz aufgrund der geplanten Mehrzweckhalle (incl. Parkplatz)

Anfang 2013 wurde ein „Schalltechnisches Prognosegutachten“ zu verschiedenen Standorten der Mehrzweckhalle von Graner & Partner Ingenieure erarbeitet. Für den Standort Alten Kölner Straße/Heidegraben favorisiert dieses Gutachten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Erschließung der Mehrzweckhalle von der Alten Kölner Straße (L 84), und nicht vom Kreisverkehr Heidegraben/Alte Kölner Straße, da hier das Wohnhaus Heidegraben 38 unmittelbar betroffen wäre.

Aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen (Stellung des Gebäudes, Anzahl der Stellplätze, Art der Stellplätze, Zufahrt vom Kreisverkehr Heidegraben für Einsatzkräfte der Feuerwehr, ggf. Erhalt der Feldscheune, ggf. mögliche Schallschutzmaßnahmen) wurde 2017 eine Ergänzung des bestehenden Gutachtens in Auftrag gegeben.

Das Schallgutachten („Schalltechnisches Prognosegutachten - Machbarkeitsstudie für eine geplante Mehrzweckhalle in Troisdorf-Altenrath“) muss aktualisiert bzw. ergänzt werden, wenn der konkrete Standort und die Kubatur der Halle (Hochbau-Entwurf) feststehen.

6.4. Baumbestand

Der sich in nordwestliche Richtung entlang der Alten Kölner Straße anschließende Gehölzstreifen besteht aus Zitterpappeln. Diese haben einen maximalen Umfang von 90 cm und fallen demnach nicht unter die Baumschutzsatzung. Sie sind nicht als städtische Bäume ausgezeichnet und haben sich dort vermutlich selbst ausgesät. Sie sind vital.

Der nördlich der Feldscheune bestehende imposante Baumbestand (Eiche, Hainbuchen) sollte unbedingt erhalten werden.

6.5. Stadtbild, Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gemäß § 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz) NW geschützte Baudenkmäler:

- kath. Pfarrkirche St. Georg (Denkmal A 138)
- ehemaliges Altenrather Pfarrhaus, Flughafenstraße 12 (Denkmal A 132)
- Fachwerkwohnhaus Brandstraße 1 (Denkmal A 169)

6.6. Bodendenkmalpflege

Die Außenstelle Overath des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf eine archäologische Sachverhaltsermittlung (Sondagen) durchgeführt, bei der aber keine bodendenkmalpflegerisch relevanten Befunde aufgedeckt wurden. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für den bisherigen Vorhabensbereich nicht vor.

6.7. Boden

6.7.1. Altbergbauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich mit möglichen, im oberflächennahen Bergbau begründeten, Einwirkungen auf die Tagesoberfläche. Nordwestlich und nördlich des Plangebietes des Bebauungsplans A 196 Blatt befinden sich mehrere Eingänge (Tagesöffnungen) zur ehemaligen Grube "Versöhnung". Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die altbergbauliche Situation gutachterlich überprüft. Bei allen Bohrungen der bergbaulichen Erkundung wurde eine natürliche, gewachsene Schichtenfolge angetroffen. Bis in 4 m Tiefe ergaben sich keine Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten.

6.7.2. Pipeline

Das Plangebiet ist von der Trasse einer vorhandenen Öl-Pipeline (Natopipeline/Produktenfernleitung) und dessen Schutzstreifen betroffen. Die Anregungen der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH wurden in der Planung berücksichtigt.

6.7.3. Altlasten

Das Plangebiet ist Teil des im Altlastenkataster der Stadt Troisdorf mit der Nr. 51083001-0 bezeichneten Altstandortes, der das gesamte ehemals militärisch genutzte Gebiet der Wahner Heide umfasst.

Es wurden weitere Untersuchungen zu den tatsächlich vorhandenen Bodenveränderungen durch die Firma Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH durchgeführt. Die Bewertung nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 1999) ergab für den Wirkungspfad Boden-Mensch: Keine der untersuchten Proben weist Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen des Wirkungspfades Boden-Mensch der BBodSchV auf. Der Oberboden auf dem Untersuchungs Gelände ist für diese sensibelste Nutzung geeignet.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze: In der Probe 9038/MP 2 wurde der Prüfwert für Blei im Ammoniumnitratenaufschluss für Ackerbau-Flächen/Nutzgärten **überschritten**. Hinsichtlich der historisch belegten Bleierz-Gewinnung in der nahe gelegenen Grube *Versöhnung* ist der erhöhte Bleigehalt als geogene Hintergrundbelastung zu betrachten. Ein Maßnahmenschwellenwert für Blei ist in der BBodSchV im Ammoniumnitratenaufschluss nicht vorgesehen. Weitere Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze traten in den untersuchten Parametern nicht auf.

Aufgrund der durchgeführten Boden-Untersuchungen ist auf dem Baugrundstück und den Hausgärten aus der vergangenen erzbergbaulichen Nutzung des Gebietes **keine** Gefährdung für zukünftige Nutzer zu befürchten.

6.8. Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit der Böden werden in der weiteren Objekt-Planung Versickerungsversuche durchgeführt.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Für das Plangebiet sind Erschließungsmaßnahmen von der bestehenden Straße Alte Kölner Straße/L84 notwendig.

8. Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen Kosten für den Neubau der Mehrzweckhalle sowie für die umgebenden Freiflächen.

- Für den Neubau der Mehrzweckhalle sind im Haushalt (2017-2019) 2,5 Mio. € veranschlagt. Sie stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Förderung.
- Für die Erschließung der Mehrzweckhalle und der Feuerwehr („Stichweg Heidegraben“) waren im Haushalt (2018-2019) 150.000 € veranschlagt.

Weiterhin sind die Kosten für den geplanten ca. 250-300 m langen Fußweg vom Ortskern (Radermacherweg) zur Mehrzweckhalle bzw. zum Heidegraben zu beachten. Es entstehen weitere Kosten für die Anlage der öffentlichen Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

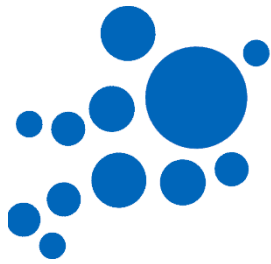
Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vorsitzender Ausschuss für
Stadtentwicklung und Denkmal-
schutz

Inhalt

1. Plangebiet	2
2. Planverfahren	2
3. Bisherige planungsrechtliche Situation	3
3.1. Regionalplan	3
3.2. Flächennutzungsplan	3
4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
5. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB	5
5.1. Einleitung.....	5
5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden	6
5.2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren	7
5.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	7
5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	11
5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
5.2.4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	17
5.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung.....	17
5.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	17
5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	18
5.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
6. Planungsbindungen	18
6.1. Verkehr	18
6.2. Freizeit.....	18
6.3. Immissionsschutz	19
6.3.1. Lärmschutzbereich Flughafen Köln/Bonn	19

6.3.2. Immissionsschutz aufgrund der geplanten Mehrzweckhalle (incl. Parkplatz)	19
6.4. Baumbestand	19
6.5. Stadtbild, Denkmalpflege und Denkmalschutz	19
6.6. Bodendenkmalpflege.....	20
6.7. Boden	20
6.7.1. Altbergbauliche Situation	20
6.7.2. Pipeline	20
6.7.3. Altlasten	20
6.8. Niederschlagswasser	21
7. Verwirklichungsmaßnahmen	21
8. Kosten und Finanzierung.....	21



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

**Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf,
4. Änderung, Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar**

Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar,
Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche

**Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus
dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der
Stadt Troisdorf 2020**

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
(Vorentwurf)

Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf

4. Änderung

Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Willhelms-Hütte und Oberlar,
Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in den jeweiligen Stadtteilen in den zentralen Versorgungslagen. Die Abgrenzung erfolgte bisher gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf 2010 (2011) und umfasst folgende Bereiche:

- Troisdorf-Mitte (Hauptzentrum)
Die komplette Fußgängerzone; südöstlich daran angrenzend die Bereiche der Kirche St. Hippolytus, den Pfarrer-Kenntemich-Platz und die Kirchstraße; östlich angrenzend den Besitz entlang der Frankfurter bis zur Siebengebirgsallee; westlich angrenzend die obere Kölner Straße (außerhalb Fußgängerzone) inkl. Rathaus und südwestlich den Anschluss an die Fußgängerzone bis zum Bahnhof Troisdorf.
- Spich (Nebenzentrum)
Verläuft bandartig entlang der Hauptstraße im Südosten ab Walther-Rathenau-Straße bis zur Straße Zur Hardt im Nordwesten sowie seitliche Aufweitungen im Bereich Freiheitsstraße/Hans-Willy-Mertens-Straße und zwischen Sonnenstraße/Felix-Krakamp-Straße/Kochenholzstraße bis zur Kirche St. Mariä Himmelfahrt.
- Sieglar (Nebenzentrum)
Der Bereich ist flächig rund um die Kerpstraße und Larstraße sowie den Sieglarer Marktplatz angeordnet; außen begrenzt durch Pastor-Böhm-Straße, Grabenstraße, Rathausstraße, Larstraße und Dorotheenstraße mit Ausläufer nach Nordosten bis zur Troisdorfer Straße.

- Friedrich-Wilhelms-Hütte (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich umfasst ein spiegelverkehrtes L mit Schenkeln entlang der Mender Straße zwischen Lahnstraße im Norden und Bahnhofsumfeld im Süden sowie entlang der Roncallistraße zwischen Bahnhof im Osten und Pfarrer-Wünnenberg-Straße im Westen.
- Oberlar (Nahversorgungszentrum)
Verläuft bandartig entlang der Sieglarer Straße zwischen Bahnunterführung im Norden und Bahnstraße im Südwesten

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung entnommen werden.

2 Planverfahren

2.1 Parallelverfahren

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht parallel zu einem Bebauungsplanverfahren, sondern dient gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB (Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen) der Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Troisdorf - 2. Fortschreibung 2020, das am 09.10.2021 in Kraft getreten ist. Im Nachgang dazu soll nun die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen bzw. aktualisiert werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 den vorgestellten Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW durchzuführen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren wurde beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

2.2 Dauer der öffentlichen Auslegung

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt alle Bereiche als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im ASB ist aufgrund Ihrer Ei-

genschaft als alleinige Ausweisungszone für Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment mit Ziel 6.5-1 des Regionalplans vereinbar (Kern- und Sondergebiete dürfen nur im Bereich der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt werden).

3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bisherige Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche ist unter Kapitel 1.1 beschrieben.

Die Art der Darstellung (rote Linie als Abgrenzung) wird beibehalten. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche verändern sich jedoch im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt. Zudem ändert sich die Einstufung der Zentren in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum dahingehend, dass Sieglar vom Neben- zum Nahversorgungszentrum herabgestuft wird.

- Troisdorf-Mitte (Hauptzentrum)
Das Rathaus sowie die Bereiche südlich der Fußgängerzone rund um Kirche St. Hippolytus, Pfarrer-Kenntemich-Platz und Kirchstraße wurden zurückgenommen.
- Spich (Nebenzentrum)
Der Bereich südwestlich der Kochenholzstraße bis zur Kirche St. Mariä Himmelfahrt wurde zurückgenommen.
- Sieglar (Neu: Nahversorgungszentrum)
Der Ausläufer im Nordosten zwischen Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und Larstraße (bis Troisdorfer Straße) wurde zurückgenommen.
- Friedrich-Wilhelms-Hütte (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich entlang der Mendener Straße zwischen Lahnstraße im Norden und Bahnhofsumfeld im Süden reicht südlich nur noch bis zum Bahnhaltapunkt. Nördlich wurde er an der Lahnstraße bis zur Bahntrasse etwas erweitert. Der Schenkel entlang der Roncallistraße wurde komplett zurückgenommen.
- Oberlar (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich wurde nur marginal angepasst.

Auf die Arrondierung von oder Einkürzung um einzelne/r Grundstücke wird hier nicht im Detail eingegangen. Details zur Abgrenzung ergeben sich aus der Anlage zur Begründung.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Troisdorf hat anstelle des Rates am 15.12.2020 die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (2020, CIMA Beratung- und Management GmbH Köln) sowie die darin abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und die Troisdorfer Sortiments-

liste als städtebauliches Planungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde dabei zudem beauftragt, in der Bauleitplanung und bei Entscheidungen über Einzelhandelsvorhaben die Ergebnisse des beschlossenen Konzeptes zu berücksichtigen.

Das Konzept wurde am 09.10.2021 zur Rechtskraft gebracht.

Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf 2020 (2021) eine Abgrenzung und Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie eine aktualisierte Troisdorfer Sortimentsliste. Beide dienen als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und damit zeitgleich auch der Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Handelsstandorte.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung zum BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Die Zulässigkeit von Marktansiedlungen/-erweiterungen wird durch Planungsrecht reguliert, für welches das Konzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liefert: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“. Hierbei haben zentrale Versorgungsbereiche in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur eingeschränkt zulässig sind.

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf (2016) sind die bisherigen zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Vorgängerkonzept 2010 dargestellt. Diese parzellenscharfe Darstellung weicht von den nun fortgeschriebenen Abgrenzungen ab, da in einigen Bereichen Anpassungen vorgenommen werden mussten (siehe Kap. 3). Über die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde durch den Rat bereits beraten und entschieden; das Konzept ist 2021 in Kraft getreten. Das Ergebnis soll nun in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

4.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu dienen, die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu übernehmen, um wieder ein aktuelles Instrument für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung zu haben.

Damit wird auch dem aktualisierten Einzelhandelserlass NRW – „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)“ – gefolgt, der am 31.12.2021 in Kraft getreten ist:

„Zentrale Versorgungsbereiche können zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zu deren Darstellung kann ein Planzeichen verwendet werden, das sinngemäß aus der Planzeichenverordnung entwickelt worden ist.“ (Kap. 4.3.3, EH-Erlass 2021). An anderer Stelle ist von „Zentrale Versorgungsbereiche sollten zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden“ die Rede (Kap. 2.2.9, EH-Erlass 2021).

Dem kommt die Stadt Troisdorf mit der vorliegen 4. Flächennutzungsplanänderung nach, mit dem Ziel die Erarbeitung von Bebauungsplänen und die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben neuer Einzelhandelsbetriebe zu vereinfachen und gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2020 die Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu berücksichtigen sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung weder positiv noch negativ berührt, da es sich nur um die Übernahme einer Darstellung aus einem bereits rechtswirksamen Konzept handelt, sodass auf einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB und eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Durch die 4. Flächennutzungsplanänderung wird selbst keine Änderung der zentralen Versorgungsbereiche bewirkt.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

- Auszug (Kapitel 6.1) aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf - 2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung- und Management GmbH Köln, vom 30.10.2020

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vorsitzender Ausschuss für
Stadtentwicklung und Denk-
malschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
1.1	Bestandsituation und Abgrenzung.....	1
2	Planverfahren	2
2.1	Parallelverfahren	2
2.2	Dauer der öffentlichen Auslegung.....	2
3	Bisherige planungsrechtliche Situation	2
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4	Ziel und Zweck der Planung	3
4.1	Anlass der Planung (Planänderung).....	3
4.2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	4
5	Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB	5
6	Verwirklichungsmaßnahmen.....	5
7	Kosten und Finanzierung	5
8	Anlagen	5