

Vorlage, DS-Nr. 2022/0351

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	02.06.2022			

Betreff: Bebauungsplan K173, Blatt1, 1.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf (Golfplatz Troisdorf, Änderung von Betriebsflächen, Errichtung einer E-Ladestation für Kfz – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat vom Ergebnis frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes K173, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: nein

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv negativ neutral.

Sachdarstellung:

Aktueller Verfahrensstand:

Die TESLA Germany GmbH hat Mitte 2021 einen Standort an der A 59 auf dem Golfplatz Troisdorf als Ladestation für das Netz von TESLA-Ladestationen angefragt. Am 01.09.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan K 173, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern, um Planungsrecht für bis zu 32 Ladesäulen auf dem bestehenden Parkplatz der öffentlichen Golfanlage West Golf GmbH zu schaffen. Am 01.09.2021 wurde im Ausschuss die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der 1. Änderung beschlossen und am 09.10.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange hat vom 18.10.-16.11.2021 stattgefunden.

Umweltrelevante Stellungnahmen gab es lediglich vom Rhein-Sieg-Kreis vom Referat für Regionalplanung und strategische Kreisentwicklung. Den Hinweisen zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Bereich der Änderung sowie für immissionsarme, insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen sowie im privaten Außenraum wird gefolgt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (ASP I) wird der Begründung als Anlage beigefügt. Der Hinweis zur Beleuchtung ist bereits im heute rechtskräftigen Bebauungsplan K 173, Blatt 1 berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Absatz g) Beleuchtung aufgeführt. Da der Bebauungsplan unselbstständig geändert wird, wird auch diese Festsetzung in die 1. Änderung übernommen.

Ladestationen sind ausschlaggebend für den Erfolg der Elektromobilität, um einen uneingeschränkten Einsatz der Fahrzeuge vergleichbar einem Fahrzeug mit Verbrennungsmotor zu gewährleisten. Die sog. Supercharger-Ladesäulen bieten kurze Ladezeiten, sodass verbunden mit der vergleichsweise hohen Reichweite der Fahrzeuge der Marke TESLA wesentliche Hemmnisse für die Markteinführung von elektrisch angetriebenen Kfz überwunden werden. Die West-Golf GmbH als Erbpachtnehmer der Stadt Troisdorf strebt eine Kooperation mit TESLA an, um TESLA-Fahrer auch als neue Stammkunden des Golfplatzes und/oder der dortigen Gastronomie zu gewinnen. Zielgruppe sind Pendler, die hier regelmäßig vorbeikommen und die Aufladung des Fahrzeugs mit Aktivitäten auf dem Golfplatz verbinden, aber auch Fernreisende, die die Lademöglichkeit durch die gute Autobahnbindung nutzen sollen. Die angestrebte Allianz bietet Synergien auf beiden Seiten, da der Golfplatz die notwendige Komplementärinfrastruktur für die Ladestation, z. B. eine Toilettenanlage und Gastronomie, für den Zeitraum des Ladevorgangs mit zur Verfügung stellt. Für den Nachtzeitraum sind ergänzende mobile Toiletten vorgesehen, die nur in den Nachtstunden geöffnet sind und vom Personal des Golfplatzes mitbetrieben werden.

Die Station ist mit 12 Ladesäulen als untergeordnete Nebenanlage des Golfplatzes gem. § 14 BauNVO im Februar 2022 in Betrieb gegangen. Der Ausbau der Station soll in 2 weiteren Phasen umgesetzt werden:

- Phase 1, 8 Ladesäulen ca. 1-2 Jahre nach Inbetriebnahme der 12 ersten Ladesäulen
- Phase 2, weitere 12 Ladesäulen (optional)

Nach Stand des Gesprächs mit dem TESLA Vertreter in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 01.09.2021 sollen alle zusätzlichen Ladesäulen systemoffen angeboten werden, d.h. 8 bzw. 20 Ladesäulen stünden zukünftig markenunabhängig zur Verfügung. Diese Voraussetzung zum Ausbau der Ladestation soll rechtlich gesichert werden. Als Pionier der alltagstauglichen Elektromobilität gehört es zur Firmenphilosophie der Fa. Tesla, der klimaschonenden Automobilität zum Durchbruch zu verhelfen. Durch die zwischenzeitlich erreichten Fortschritte in der Vereinheitlichung und Kompatibilität der Lade- und Bezahlssysteme sind die technischen Voraussetzungen für eine Öffnung der Tesla-Ladeinfrastruktur zunehmend gegeben.

Der Ausbau auf Phase 2 ist technisch und wirtschaftlich zu prüfen. Die TESLA Germany GmbH strebt für den Standort Planungssicherheit an. Die Ladesäulen sollen auf dem Parkplatz des Golfplatzes errichtet werden. Da der für den Golfplatz geltende Bebauungsplan K 173, Blatt 1, rechtskräftig seit dem 08.04.2008, im Bereich der Zufahrt und der Stellplätze ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Clubhaus Golf“ festsetzt, ist die geplante neue, ergänzende Nutzung zumindest in der beabsichtigten Größenordnung planungsrechtlich nicht zulässig. Daher haben TESLA und West-Golf darum gebeten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Kooperation zu schaffen. Weiterer Regelungsinhalt der Planänderung ist die Entfernung des nicht mehr benötigten Baufensters für einen platzeigenen Betriebshof am nördlichen Rand der Anlage und im Gegenzug die Schaffung von Baurecht für ein kleineres Lagergebäude in Nähe des Parkplatzes.

Die Planänderung erfolgt als sog. unselbstständige Änderung durch Korrekturbeitrag in der bestehenden Planzeichnung. Die Änderungen und Ergänzungen sind als Maßnahmen der Innenentwicklung des festgesetzten Sondergebietes anzusehen und werden im beschleunigten Verfahren ohne formelle Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.



Abb. 1: Das nicht realisierte Sondergebiet (SO) „Betriebshof – Golf“ sowie das dazu gehörige Fahr- und Leitungsrecht entfällt an der Stelle ersatzlos
Quelle: Stadtplandienst Troisdorf

Durch den Wegfall der Baufläche des nicht realisierten Betriebshofs am nördlichen Rand des Golfplatzes, dessen Baugebietsfläche aufgehoben werden soll, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Die nicht in Anspruch genommene Baufläche soll nur zu einem geringen Teil an anderer Stelle realisiert werden, in der Nähe des Clubhauses, um dort ein funktionell ergänzend notwendiges Lagergebäude zu errichten. Hier kann an das vorhandene Wegenetz angedockt werden. Das heißt, der Eingriffsbereich wird verlagert und dabei insgesamt reduziert. In dem Bereich des Lagergebäudes sind auch die Standorte für zwei mobile Toiletten für die Nachtzeit vorgesehen. Die Ladestation nutzt die vorhandenen versiegelten Flächen des überdimensionierten Parkplatzes der Golfanlage, die ursprünglich als 18-Loch-Anlage geplant war. Darauf ist auch der Parkplatz ausgelegt worden. Gebaut und planungsrechtlich gesichert worden ist aber nur eine 9-Loch-Anlage. Der Bebauungsplan K 173, Blatt 2 zur Erweiterung des Golfplatzes konnte aufgrund von Grunderwerbsschwierigkeiten nicht zum Abschluss gebracht werden.

Die Ladestation mit bis zu 32 Ladesäulen soll als Hauptnutzung auf einer sog. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für „Ladestation für Elektrofahrzeuge“ neu ausgewiesen werden. Als planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung soll die heutige „Grundstückszufahrt“ als private Verkehrsfläche festgesetzt werden, die damit eine selbständige Anlage darstellt und gleichermaßen sowohl der Erschließung des Golfplatzes als auch der Ladestation dienen kann.

Im Zuge der 1.Änderung hat man durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur die örtliche Gegebenheit aufmessen lassen. Dieses örtliche Aufmaß weicht von den Darstellungen des bisherigen Bebauungsplan K 173, Blatt in den Bereichen der Zufahrt und der Stellplatzanlage ab und wird nun im Rahmen der 1.Änderung berichtigt.

Ebenso an die heutigen Gegebenheiten wird die Festsetzung im Bebauungsplan für den zulässigen Bereich von Stellplätzen angepasst, der bisher nur den südlichen Stellplatzbereich abdeckt.



Abb. 2: Überlagerung rechtskräftiger Bebauungsplan K173, Blatt 1 mit örtlicher Gegebenheit (Luftbild) zur Verdeutlichung der Abweichungen.
Quelle: Stadtplandienst Troisdorf



Der mittlerweile bestehende Verbindungsweg zwischen Kriegsdorfer Straße (K 29), der dort liegenden Bushaltestelle und der Zufahrt zum Golfplatz wird ebenfalls im Rahmen der 1.Änderung als Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Stadt und der Allgemeinheit ergänzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Mit dem beigefügten Bebauungsplanentwurf soll die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der 1.Änderung sowie den wenigen umweltrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung reichen 30 Tage zur Offenlage.

Klimacheck:

Die 1.Änderung des Bebauungsplans K173, Blatt 1 hat keine maßgeblich klimarelevanten Auswirkungen. Das bislang am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung

„Betriebshof – Golf“ mit einer Flächengröße von 1075 m² entfällt an der Stelle ersatzlos. Dort war bislang eine kleine Lagerhalle mit ca. 560 m² Fläche vorgesehen mit einer befestigten Außenfläche von ca. 515 m². Ergänzend zu den baulichen Anlagen auf dem Golfplatz kommt nun ein Abstellraum mit Schließfächern sowie eine WC Anlage in der Nähe des Golf-Clubhauses südwestlich des heutigen Parkplatzes. Dieses Lager hat eine Fläche von ca. 250 m² und ist somit wesentlich kleiner als der bisherige geplante und im Umweltbericht bilanzierte „Betriebshof – Golf“ und kann daher klimatechnisch als neutral angesehen werden.

Im Rahmen der Errichtung von Ladesäulen im Bereich der Versorgungsfläche auf dem bestehenden Parkplatz verändert sich hinsichtlich Versiegelung an der Stelle nichts. Die Nutzung als Parkplatz wird lediglich um die Funktion der Ladestation ergänzt. Die Förderung von e-Mobilität als ein Baustein der Klimaanpassung ist für die Klimaentwicklung sogar eher positiv.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Dezernent