

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: Dezll/61-MS

Datum: 11.01.2023

Vorlage, DS-Nr. 2022/0694

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			

Betreff: Bebauungsplan K 210, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost (Rettungszentrum - Parallelverfahren mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung K 210, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt, wegen Regelverfahren mit Umweltbericht (siehe Sachdarstellung)

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Die DLRG Bezirk Rhein-Sieg e.V. ist auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein im Rhein-Sieg-Kreis zentral gelegenes Rettungszentrum. Es soll zentraler Stützpunkt und Ausbildungsort sowie eine Bündelung der Fachkompetenzen für die insgesamt 11 Ortsgruppen sein. Wichtig für den Standort ist neben der guten Erreichbarkeit mit KfZ und ÖPNV auch die Möglichkeit Einsätze zu üben. Mit einem zentralen DLRG-Haus soll außerdem ein zentrales und koordiniertes Ausrücken zu den Einsätzen gewährleistet werden.

All dies bietet der Standort am südöstlichen Ortseingang von Kriegsdorf, beinahe vis-à-vis mit dem Rotter See. Die Erschließung des Plangebiets ist mit direkter Anbindung an die überörtliche Kriegsdorfer Straße (K 29n) besonders günstig, da die Zeiten zur Erreichung der Einsatzorte dadurch gut eingehalten werden können. Der Autobahnanschluss Spich an die A59 Richtung Köln oder Bonn ist vom Standort nur 5 Minuten mit dem Pkw entfernt. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Buslinien 503 (Siegburg Bf - Troisdorf Bf - Spich S - Kriegsdorf - Sieglar RSVG) im 20 Minutentakt und 551 Bonn Hbf - Beuel - Müllekoven - Eschmar - Kriegsdorf - Rotter See - Oberlar - Troisdorf Bf) im 20-30 Minutentakt gesichert. Um möglichst flexibel planen zu können, wurde der Plangeltungsbereich zunächst großzügig gefasst. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 12.270 qm, der Anteil der Fläche für den Gemeinbedarf für das Rettungszentrum liegt bei ca. 5.500 qm und wäre damit zunächst ausreichend groß bemessen für alle erdenklichen Anforderungen, die im Laufe des Verfahrens jedoch noch konkretisiert werden müssen. Die Verwaltung behält sich demnach vor, den Geltungsbereich im Zuge der Planungskonkretisierung ggf. anzupassen.

Aufstellung des Bebauungsplans K210 im Normalverfahren gem. § 30 BauGB (mit Umweltbericht)

Das Plangebiet, eine unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Kriegsdorf im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur Umsetzung einer baulichen Nutzung in dem Bereich ist die Schaffung entsprechenden Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die städtebauliche Ordnung am Siedlungsrand zu sichern. Da das Bebauungsplanverfahren im sog. Normalverfahren gem. § 30 BauGB aufgestellt wird, ist auch ein Umweltbericht mittels entsprechender Umweltprüfung erforderlich. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

In den nächsten Verfahrensschritten wird die konkreter werdende Planung dann jeweils vorgestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

8.Änderung des FNP im Parallelverfahren

Der aktuelle seit dem 24.12.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planaufstellung Grünfläche dar. Ebenfalls dargestellt ist die über diese Fläche verlaufende 220 kV Höchstspannungsfreileitung. Diese Grünfläche wird umgrenzt von Wohnbaufläche im Nordwesten, landwirtschaftlicher Fläche von Süd bis Ost und einer Verkehrsfläche (K 29n) im Nordosten. Die Wohnbaufläche im Lettenfeld nordwestlich des Plangebiets bildet den Siedlungsrand am südöstlichen Ortseingang von Kriegsdorf. An diesen Siedlungsrand soll das Rettungszentrum

anknüpfen. Der Flächennutzungsplan muss dafür jedoch entsprechend geändert werden.

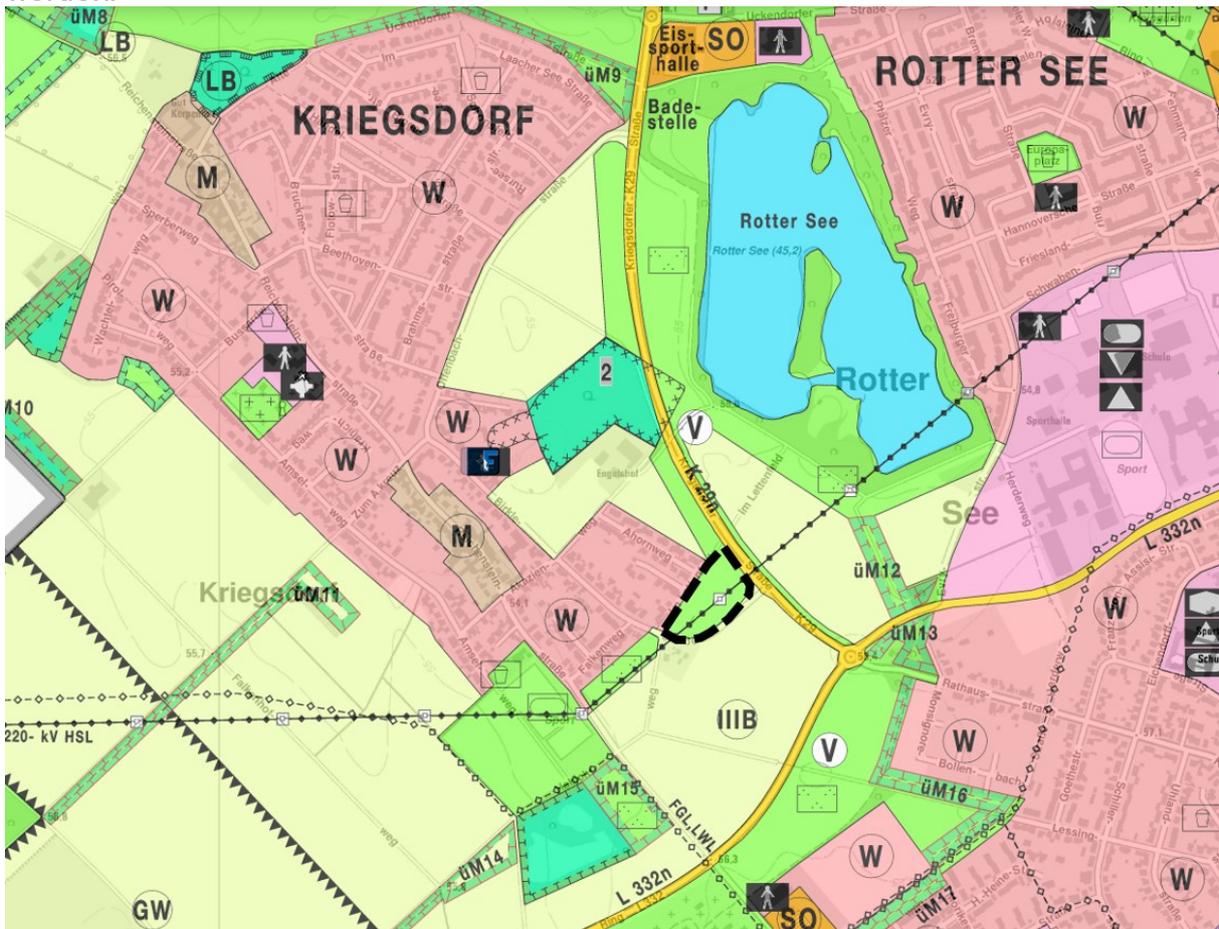


Abb.1: aktuell wirksamer FNP mit eingetragenem Plangeltungsbereich der 8. Änderung

Die 8.Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans K 210 erfolgen. Die Änderung sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Rettungszentrum mit einer Fläche von ca. 5500 qm vor. Die Verwaltung behält sich vor die Gemeinbedarfsfläche im laufenden Verfahren anzupassen.



Abb.2: 8. Änderung FNP vorher und nachher

Fläche ausschließlich für Nicht-Wohnnutzungen geeignet

Die Fläche des Plangebiets wird überspannt durch eine 220 kV-Höchstspannungsfreileitung des Netzbetreibers Amprion. Der Schutzstreifen ist insgesamt 43 m breit und verläuft mittig entlang der Hochspannungsleitung. Ein Teil der Fläche im Plangeltungsbereich liegt auch außerhalb des Schutzstreifens.

Amprion hat auf vorherige Anfrage zu einer Bebauung des Standortes erläutert, dass eine ausschließlich gewerbliche Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen im Bereich des Schutzstreifens in Aussicht gestellt werden kann, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Die geplanten Gebäude dürfen nicht höher als 5,50 m über Gelände sein.
- Die Bedachung muss gem. DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 hergerichtet sein.
- Der Mast 109 ist in einem Umkreis von 20 m Radius um die Eckpfeiler von jeglicher Bebauung freizuhalten
- Alle weiteren Geländeänderungen und Einzelmaßnahmen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Anpflanzungen, etc.) im Leitungsschutzstreifen bedürfen einer Zustimmung der Firma Amprion.

Amprion weist zudem darauf hin, dass es in der Nähe von Hochspannungsleitungen ggf. zu Einschränkungen kommen könnte. Dies wird im laufenden Verfahren mittels Fachgutachten überprüft.

Dadurch, dass das Grundstück ausschließlich für Nicht-Wohngebäude wie das Rettungszentrum nutzbar ist, bleiben andere dringend für den Wohnungsbau benötigten Flächen frei.

Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am südlichen Siedlungsrand von Kriegsdorf. Der aktuell rechtskräftige Regionalplan stellt für den Bereich heute regionalen Grünzug dar. In Vorabstimmung mit der Bezirksregierung über den Standort für ein Rettungszentrum hat die Stadt Troisdorf, für den unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Standort, bereits grünes Licht für die Nutzung bekommen. In Anbetracht der Regionalplanneuaufstellung (Verfahren läuft und soll voraussichtlich Ende 2024 abgeschlossen sein) hat die Stadt Troisdorf in der Stellungnahme vom 22.08.2022 zudem angeregt, den Bereich um den Standort künftig als ASB festzulegen.

Kombination mit dem Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Kriegsdorf

Wie allgemein bekannt ist, benötigt die Löschgruppe Kriegsdorf ein neues Feuerwehrgerätehaus in Anpassung an die neuen Einsatzfahrzeuge. Ein Aus-, An- oder Neubau ist am bisherigen Standort nicht möglich. Das Plangebiet würde ebenfalls die Anforderungen für ein neues Feuerwehrgerätehaus erfüllen und damit einen gemeinsamen Standort mit der DLRG ermöglichen. Damit könnten sich positive Synergieeffekte zwischen DLRG und Feuerwehr ergeben, da diese ohnehin in ihren Einsätzen im Rahmen der Wasserrettung eng zusammenarbeiten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter