Stadt Troisdorf Datum: 11.08.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61-Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/0754/1 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			

Betreff: Bebauungsplan K173, Blatt 1, 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, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1)

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf den Bebauungsplan K 173, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung K 173, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf. 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 mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes für den o. g. Plangeltungsbereich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem.
§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Der Golfplatz ist eine städtische Fläche, die in Erbpacht an die West-Golf GmbH verpachtet worden ist. Es wird geprüft, inwieweit die Stadt am Ertrag aus der Weiterverpachtung für die Ladestation beteiligt wird.

Sachdarstellung:

Die TESLA Germany GmbH hat einen Standort an der A 59 auf dem Golfplatz Troisdorf als Ladestation für das Netz von TESLA-Ladestationen angefragt. 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. Die angestrebte Allianz bietet Synergien auf beiden Seiten, da der Golfplatz die notwendige Komplementärinfrastruktur für die Ladestation, z. B. eine Toilettenanlage, 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 soll im Februar 2022 in Betrieb gehen. Der Aufbau soll 3 Phasen umfassen:

- Phase 1, 12 Ladesäulen für 2022
- Phase 2, 8 Ladesäulen ca. 1-2 Jahre nach Inbetriebnahme der 12 ersten Ladesäulen
- Phase 3, weitere 12 Ladesäulen (optional)

Der Ausbau auf Phase 3 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 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.

Die Planänderung soll als unselbständige Änderung durch Korrektureintrag in der bestehenden Planzeichnung erfolgen. Die Änderungen und Ergänzungen sind als Maßnahmen der Innenentwicklung der festgesetzten Sondergebiete anzusehen und werden im beschleunigten Verfahren ohne formellen Umweltbericht durchgeführt. Durch den nicht realisierten Betriebshof auf dem Golfplatz, 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 noch

realisiert werden, in der Nähe des Clubhauses, um dort ein funktionell ergänzend notwendiges Lagergebäude zu errichten. In dem Bereich 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 und darauf auch der Parkplatz ausgelegt worden ist. Gebaut worden ist aber nur eine 9-Loch-Anlage. Für diese Anlage besteht auch nur Planungsrecht. Der Bebauungsplan K 173, Blatt 2 konnte aufgrund von Grunderwerbsschwierigkeiten niemals zum Abschluss gebracht werden. Die Ladestation soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung E-Ladestation für Kfz“ im Bebauungsplan 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.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege einer Berichtigung dahingehend angepasst werden, dass auf der Golfplatzfläche ein sog. „schwimmendes Planzeichen“ für die Versorgungsfläche hinzugefügt wird.

Mit dem beigefügten Änderungskonzept soll das frühzeitige Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.05.2021 wurde die Vorlage vertagt mit dem Auftrag an die Verwaltung, zu klären,

- **ob der Standort als markenunabhängige Ladestation entwickelt werden kann, z. B. durch die Stadtwerke und**
- **ob dort eine Wasserstofftankstelle errichtet werden kann.**

Dazu teilt die Verwaltung mit, dass die Stadtwerke im Gewerbegebiet Junkersring in der Heinkelstraße mit zwei Ladepunkten vertreten sind. Eine Ladestation ähnlicher Größenordnung wie die der Fa. Tesla befindet sich aber auf eigenen Flächen im Bereich des Solarparks Oberlar in Planung.

Für eine Wasserstofftankstelle in Troisdorf gibt es derzeit keinen Betreiber, da die Abnahmemengen zu gering sind. Die Stadtwerke Troisdorf sehen in den nächsten 5 Jahren kein Potenzial für eine Wasserstofftankstelle in Troisdorf. Ferner wurde bei der 2015 gegründeten H2 Mobility als führender Gesellschaft für den Ausbau der Wasserstoff-Tankstelleninfrastruktur, die von den Firmen Air Liquide, Daimler, Linde, OMV, Shell und Total Energies getragen wird, angefragt. H2 Mobility teilt mit, dass eine vertraglich zugesicherte Nachfrage von 50t/Jahr gesichert sein muss. Das entspräche einem Bedarf von ca. 10 Wasserstoff-Linienbussen, die täglich eingesetzt würden. Der Bedarf ist in Troisdorf nicht vorhanden, da z. B. die RSVG kein H2-Nutzer ist.

Im Nachgang zu dem Vertagungsbeschluss hat sich die Fa. Tesla mit West-Golf über die Errichtung von 12 Ladesäulen als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO verständigt. Die städtische Liegenschaftsverwaltung hat privatrechtlich der Vereinbarung zugestimmt, da öffentlich-rechtlich der

Errichtung von 12 Ladesäulen keine Rechtsvorschriften entgegenstehen und eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Nach gegenwärtiger Rechtslage kann die Fa. Tesla somit 12 Ladesäulen ohne Bebauungsplanänderung als untergeordnete Nebenanlage betreiben. Das Merkmal der Unterordnung ist aus der Größe des Parkplatzes mit 145 Stellplätzen abgeleitet und entspräche gut 8% der Stellplätze. Dies ist als angemessenes Verhältnis im Sinne einer Unterordnung anzusehen und daher nicht zu beanstanden.

Die gesetzlichen Mindestanforderungen an die Ladeinfrastruktur ist in der Ladesäulenverordnung geregelt (Verordnung über technische Mindeststandards und den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile). Öffentlich zugängliche Ladepunkte i. S. § 2 Nr. 9 der geltenden Fassung der Verordnung vom 17.03.2016 sind auch private Flächen, sofern der zum Ladepunkt gehörende Parkplatz von einem unbestimmten oder nur nach allgemeinen Merkmalen bestimmten Personenkreis tatsächlich befahren werden kann. Dies trifft auf Supermarktparkplätze ebenso zu wie auf den privaten Parkplatz der öffentlichen Golfsportanlage von West-Golf. Damit wäre Tesla an die Ladesäulenverordnung und das Gebot der Interoperabilität gebunden, sodass durch eine Schranke oder Beschilderung eine der öffentlichen Zugänglichkeit entzogenen Insel auf dem Parkplatz geschaffen werden muss.

Die Fa. Tesla hat aber selbst die Öffnung ihrer Supercharger zum Jahresende avisiert. Bei einer planungsrechtlichen Ausweisung der weiteren Ausbaubaustufen auf 20 und 32 Ladestationen sollen nach derzeitiger Planung 25 % der Ladesäulen systemoffen angeboten werden, d. h. 5 bzw. 8 Ladesäulen stünden markenunabhängig zur Verfügung. Die Verwaltung hat Herrn Tabet von der Fa. Tesla zur Sitzung eingeladen, um die beabsichtigte Öffnung direkt zu erläutern. 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 Bezahlsysteme sind die technischen Voraussetzungen für eine Öffnung der Tesla-Ladeinfrastruktur zunehmend gegeben.

Die Verwaltung sieht es als nicht zielführend an, den Aufbau einer bedarfsgerechten Ladeinfrastruktur, die einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten kann, auf lokaler Ebene zu behindern. Daher wurde privatrechtlich der öffentlich-rechtlich zulässigen vertraglichen Regelung der Fa. West-Golf mit der Fa. Tesla zugestimmt, auch vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Öffnungsperspektive, die dann alle Ladesäulen umfasst. Hinzu kommen die Synergieeffekte für einen wirtschaftlich gesicherten Betrieb der öffentlichen Golfsportanlage als Bestandteil des hier zentralisierten Sport- und Freizeitangebotes, mit dem Troisdorf eine herausragende Stellung in der Region einnimmt.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Einleitung des Planänderungsverfahrens empfohlen, um in Troisdorf dank seiner verkehrsgünstigen Lage früher als woanders eine zukunftsweisende Ladeinfrastruktur mit modernen, großen Ladestationen der Fa. Tesla und der Stadtwerke Troisdorf aufzubauen, die jeweils an den beiden Autobahnanschlussstellen der A 59 über ideale

Standortvoraussetzungen verfügen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter