

Vorlage, DS-Nr. 2023/0633

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

Betreff: Bebauungsplan O 112, Blatt 2, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich ehemalige Gasstation an der Industriestraße, Ecke Landgrafenstraße (Errichtung eines Feuerwehrrätehauses - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes O 112, Blatt 2, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich ehemalige Gasstation an der Industriestraße, Ecke Landgrafenstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 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: Ja

Bemerkung: Es entstehen Kosten für den Grundstücksankauf und den Neubau des Feuerwehrrätehauses.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: nein

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

☐ positiv ☐ negativ ☒ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral

☐ Planungsvorhaben	☐	☐	x
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja **x** nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan O 112, Blatt 2 setzt im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Gasstation fest. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 18.8.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan O 112, Blatt 2 einer 1. Änderung zu unterziehen mit dem Ziel, dort das neue Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Oberlar zu errichten.

Der aktuelle Brandschutzbedarfsplan der Stadt Troisdorf (2019) sieht den bestehenden Standort des Gerätehauses Oberlar an der Landgrafenstraße 54, 53842 Troisdorf als nicht geeignet an. Bei der Begehung des Standortes im Rahmen der Aufstellung des Brandschutzkonzeptes sind erhebliche Mängel festgestellt worden, so dass aufgrund der baulichen Situation ein neuer Standort vorzusehen ist. Der neue Standort soll die Möglichkeit zur Errichtung von zwei bis drei Einstellplätzen für große Feuerwehreinsatzfahrzeuge und ausreichend Stellplätze (mindestens 18 Stück) für die Einsatzkräfte bieten und muss daher eine Größe zwischen 2.000 und 2.500 qm besitzen. Um die Erreichbarkeit der Feuerwehrangehörigen in angemessener Zeit zu gewährleisten (Notwendigkeit zur Einhaltung der Hilfeleistungsfrist im Ortsteil) muss der neuen Standort in einem Umkreis von maximal 500 m vom jetzigen Standort entfernt liegen.

Nach einer Standortprüfung hat der Ausschuss für öffentliche Einrichtungen in seiner Sitzung am 03.05.2022 entschieden, das Feuerwehrgerätehaus für die Löschgruppe Oberlar auf dem Grundstück Ecke Landgrafenstr. / Industriestr. zu errichten. Das ca. 2.120 qm große Grundstück befindet sich im Eigentum eines städtischen Tochterunternehmens, welches bereit ist das Grundstück an die Stadt zu veräußern. Die Kaufverträge sind mittlerweile geschlossen.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung beschränkt sich lediglich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung des oben genannten Grundstückes von Fläche für Ver- und Entsorgung hin zu Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Die Fläche ist bereits komplett versiegelt, so dass keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Entsprechend hat die Bebauungsplanänderung keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Positiv könnte sich die Beseitigung der Altlast auswirken und eine mögliche Entsiegelung bei Umgestaltung. Von einer zusätzlichen Beratung des Bebauungsplanes im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz kann abgesehen werden.

Um den Standort planungsrechtlich für ein Feuergerätehaus zu sichern, ist eine

Änderung des Bebauungsplanes durch die Ausweisung von Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr erforderlich. Die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche zu Fläche für Gemeinbedarf kann im Wege der Berichtigung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

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

Bebauungsplan O 112, Blatt 2, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Landgrafenstraße an der Ecke Industriestraße,
nördlich der Kleingartensiedlung

(Neubau eines Feuerwehrgerätehauses)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Oberlar an der Ecke Landgrafenstraße/Industriestraße und besitzt eine Größe von ca. 2.120 Quadratmetern. Nördlich und westlich um die Fläche ist ein Gewerbegebiet vorzufinden. Östlich des Gebietes verlaufen Bahnschienen, hinter welchen ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung liegt. Aufgrund der Bahnschienen ist bereits eine Lärmschutzwand um das Wohngebiet installiert. Südlich des Plangebietes liegt eine Kleingartensiedlung.

Der Geltungsbereich liegt im Bebauungsplan O 112, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 03.01.1995). Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Gasstation fest. Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche durch das Gaswerk Sieglar sind auf einer Teilfläche von ca. 260 m² Altlasten vorhanden.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (GEOportal Stadt Troisdorf)

1.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist im Eigentum eines städtischen Tochterunternehmens, welches bereit ist dieses an die Stadt zu verkaufen. Die Kaufverträge sind bereits geschlossen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes O 112, Blatt 2 gewerbliche Baufläche aus. Östlich des Plangebietes sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Südlich der Fläche sind Grünflächen mit dem Planzeichen „Dauerkleingärten“ dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Troisdorf 2015 (rechtswirksam seit 24.12.2016)

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan O 122, Blatt 2 setzt das Grundstück als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Gasstation fest.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung für das Grundstück geändert von Fläche für Ver- und Entsorgung zu einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

Die Änderung des Bebauungsplanes geht nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan hervor, weshalb dieser im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt wird. Durch die Berichtigung wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche zur Fläche für Gemeinbedarf geändert.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe Oberlar. Der aktuelle Standort an der Landgrafenstraße 54 in 53842 Troisdorf ist laut dem aktuellen städtischen Brandschutzbedarfsplan (2019) nicht mehr geeignet.

Bei der Begehung des Standortes Landgrafenstraße im Rahmen der Ausarbeitung des Brandschutzbedarfsplanes sind erhebliche Mängel aufgefallen, welche den effizienten Betrieb der Löschgruppe in Oberlar erschweren. Unter anderem ist das Gerätehaus allgemein zu klein, sodass das Mannschaftsfahrzeug (MTF) in einer gesonderten Garage untergebracht werden muss. Das Grundstück verfügt nicht über ausreichend Stellplätze für die Einsatzkräfte und die Ausfahrt vom Gelände ist unübersichtlich. Das Gerätehaus selbst weist ebenfalls eine Vielzahl von Mängeln auf, zu denen unter anderen zählen, dass es keine Einrichtungen (Duschen, getrennte Umkleiden und Sanitäreinrichtungen) für das Personal gibt. Aufgrund der baulichen Situation ist ein neuer Standort vorzusehen.

Dazu wurde der Standort an der Industriestraße/Landgrafenstraße ausgewählt, da das Grundstück die Mindestgröße von 2.000 Quadratmetern vorweist und sich in einem Umkreis von 500 Metern zu dem bisherigen Standort befindet. Dies war notwendig, um auch nach dem Standortwechsel die Erreichbarkeit der Feuerwehrangehörigen in angemessener Zeit zu gewährleisten (Notwendigkeit zur Einhaltung der Hilfeleistungsfrist im Ortsteil).

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O 112, Blatt 2, 1. Änderung wird das Ziel verfolgt, neue planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gemeinschaftsflächen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Standort Landgrafenstraße/Industriestraße zu schaffen. Der Standort soll auch für zukünftige (Erweiterungs-)Bedarfe der Löschgruppe langfristig nutzbar sein.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

durchgeführt. Das gesamte Plangebiet liegt mit einer Größe von 0,2 ha unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zu erstellen.

Aufgrund der weitgehenden Befestigung der Fläche und der fehlenden Habitatstrukturen für geschützte Arten, wird die vorliegende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange stark vereinfacht durchgeführt. Die Fläche liegt am Rand des Gewerbegebietes Oberlar und wird von diesem an der nördlichen und westlichen Seite begrenzt. Im Osten begrenzt die Landgrafenstraße und im Süden die Industriestraße das Bebauungsplangebiet. Die Fläche ist seit mehreren Jahrzehnten nahezu vollständig befestigt und wurde mindestens bis zum Jahr 2013 als Lagerplatz für Versorgungsrohre und danach als Baustellenlager für verschiedene Baustoffe und Erden genutzt. Im Rahmen der Untersuchung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange wurde die Fläche am 16.08.2023 besichtigt. Sie ist immer noch vollständig befestigt, teilweise mit verdichtetem Schotter, teilweise mit einem, die Fläche querenden, gepflasterten Fahrweg. Randlich entlang des Zaunes wachsen spärlich einzelne Brombeeranken und Gräser. In der südöstlichen Ecke gibt es einen ca. 10 qm großen Bestand an Ruderalstauden, wie Nachtkerze, Berufkraut, Melde und andere. Einzelne diese Pflanzen befliegende Insekten waren im Ortstermin erkennbar. In Luftbildern erkennbarer Gehölzaufwuchs im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich augenscheinlich auf dem Nachbargrundstück, jenseits der Einzäunung, jedoch nicht auf dem zu beplanenden Grundstück. Die Fläche weist aufgrund ihres Befestigungsgrades und der Lage am Rande eines weitgehend versiegelten Gewerbegebietes kein Habitatpotenzial für geschützte Tierarten auf. Die Abfrage des Fundortkatasters am 17.08.2023 ergab im Umkreis von rd. 300 m (und deutlich darüber hinaus) keine Angaben über Fundorte geschützter Tierarten. Die Auslösung von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Umsetzung des Plans somit ausgeschlossen. Dieses Ergebnis wird in dem im Anhang beigefügten Formblatt „Protokoll einer Artenschutzprüfung“ zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B, weshalb hier die entsprechenden Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen gelten. Im Bebauungsplan wird auf die

Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

Laut Hochwasserkarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Plangebiet nicht im Risikobereich für Hochwasserereignisse. Die Starkregengefahrenkarten stellen für das Plangebiet selbst bei extremen Ereignissen nur einen mäßigen maximalen Wasserstand (10 bis 50 cm) auf Teilen der Fläche dar.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung als Feuerwehrgerätehaus werden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Es werden großzügige Baugrenzen vorgegeben, um eine möglichst flexible Gestaltung der Fläche zu gewährleisten, sodass die Feuerwehr die Fläche möglichst effizient für ihre Anforderungen gestalten und nutzen kann. Die vordere Baugrenze wird zudem bestandsorientiert festgesetzt und führt auf den angrenzenden Grundstücken weiter. Im Bebauungsplan O 112, Blatt 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, diese entspricht der offeneren Bauweise ohne die Längenbeschränkung auf 50 Meter. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, da die Abweichung von der Längenbeschränkung für die geplante Nutzung Feuerwehr nicht erforderlich ist.

Bei Gemeinbedarfsflächen sind nicht zwingend die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dennoch wird eine Baugrenze vorgegeben. Um die vollständige Versiegelung des Grundstückes zu verhindern bzw. hier die Entsiegelung zu fördern, wird zudem die zulässige Grundfläche auf 1500 qm begrenzt.

Durch die Festsetzungen weist die Fläche noch genügend Potenzial auf, um beispielsweise die Unterbringung von bis zu drei großen Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen oder die Errichtung noch weiterer Stellplätze für Einsatzkräfte möglich zu machen.

Stellplätze sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Gebäudehöhe für das Feuerwehrgerätehaus wird auf max. 9 Meter festgesetzt, damit eine ausreichende Höhe auch für die Unterbringung der Einsatzfahrzeuge gewährleistet werden kann. Die Höhe lässt sich mit den besonderen Anforderungen an das Gebäude als Feuerwehrgerätehaus begründen und fügt sich in die umgebenden gewerblichen Gebäude mit zulässigen Höhen bis 12m ein.

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

Auf Grund der hohen zulässigen Versiegelung von 1500 qm (70 % der Grundstücksfläche) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahren sowie der Schutzstreifen der Ferngasleitung ebenfalls zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Grundstück des neuen Feuerwehrgerätehauses liegt an der Kreuzung Industriestraße und Landgrafenstraße. Das Grundstück kann über beide Straße angefahren werden, so dass die Ein- und Ausfahrt von dem Gelände ohne einen Kreuzungsverkehr möglich ist. Die Landgrafenstraße führt in Richtung Südosten ins ca. 800 Meter entfernte Oberlarer Zentrum. Im öffentlichen Straßenbereich der Industriestraße befinden sich vor dem Grundstück öffentliche Stellplätze. Um ein sicheres An- und Abrücken der Einsatzkräfte zu ermöglichen kann es nötig sein, dass ein Teil der öffentlichen Stellplätze für die Zu- und Abfahren auf das Grundstück zukünftig wegfallen. Die Lage der Zu- und Abfahrten sollen nicht festgesetzt werden, um mit dem späteren Bauantrag flexibel auf die Bedarfe der Feuerwehr reagieren zu können.

Sowohl entlang der Industriestraße, als auch der Landgrafenstraße sind keine separaten Radwege ausgebaut.

Die nächste Bushaltestelle in der Umgebung ist am Oberlarer Platz zu finden, welcher ca. 800 Meter von dem Plangebiet entfernt liegt. Hier fahren die Linien 508 und 551 jeweils ca. im 20 Minuten Takt.

Auf dem Gelände befindet sich eine Gasleitung der ehemaligen Gasstation. Laut Informationen der Stadt Troisdorf ist diese noch vorhanden, aber nicht mehr in Betrieb und obsolet. Die Lage der Leitung mit Schutzstreifen wird dennoch nachrichtlich dargestellt. Ein gesondertes Leitungsrecht soll aufgrund der Stilllegung nicht dargestellt werden. Der Schutzstreifen ist nicht überbaubar oder bepflanzbar, kann aber für Parkplätze und Bewegungsflächen (z.B. Zufahrt) genutzt werden. Ferner liegt ein Teil des Schutzstreifens der in der Landgrafenstraße verlaufenden Gasleitung im Plangebiet. Auch dieser wird nachrichtlich dargestellt und ist nicht überbaubar.

5.4 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Kanalisation, Strom und Telekommunikation sind im Bereich Industriestraße/Landgrafenstraße vorhanden und können herangeführt werden.

5.5 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche als Gasstation sind auf dem Grundstück Altlasten im Kataster mit der Nummer 51080206-1 und 51080206-0 verzeichnet. Der bisherige Eigentümer der Fläche hat sich in den Kaufverträgen mit der Stadt Troisdorf dazu verpflichtet die Altlast zu beseitigen. Die Beseitigung der Altlasten finden in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis statt.

Sollte die Beseitigung der Altlasten vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen sein, entfällt der Hinweis auf die Altlasten im Bebauungsplan.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Derzeit befindet sich das Grundstück im Eigentum eines städtischen Tochterunternehmens, welches sich bereit erklärt hat die Fläche zu verkaufen. Der Kaufvertrag ist bereits abgeschlossen. Der derzeitige Eigentümer hat sich in dem Kaufvertrag dazu verpflichtet die vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück zu entfernen (siehe Kap. 5.5).

7 Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen der Stadt Kosten für den Grundstücksankauf und den Neubau des Feuerwehrgerätehauses inkl. Planung.

8 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung I (ASP I)

Im Auftrag

Thomas Schirrmacher
Co-Dezernent