



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 112, Blatt 2, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich ehemalige Gasstation an der Industriestraße, Ecke Landgrafenstraße-**Neubau eines Feuerwehrgerätehauses-**

Entwurf, Stand: 25.03.2024

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

Bebauungsplan O 112, Blatt 2, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich ehemalige Gasstation an der Industriestraße,
Ecke Landgrafenstraße

(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 anderem 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 Brombeerranken 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 Fundortkatalogs 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 stellt bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Niederschlagsereignissen eine Überflutung von Teilflächen von 10 bis 50 cm da. Um dem Überflutungsrisiko Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses, sowie ggf. Zugänge und Lichtschächte eines Kellergeschosses bei Neubauten mindestens 10 cm über dem angrenzenden Gelände sowie mindestens 10 cm über der öffentlichen Erschließungsstraße liegen müssen, gemessen an der Oberkante der Fahrbahn an der Grundstücksgrenze bzw. der Unterkante des straßenseitigen Bürgersteigs (sofern vorhanden) vor dem Baugrundstück, jeweils in der Mitte des Gebäudezugangs. Bei Eckgrundstücken wie hier, soll die Straße maßgebend sein, deren Niveau höher liegt, um alle Risiken auszuschalten. Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei allen Neubauten ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen ist, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen. Der Überflutungsnachweis dient letztlich dazu, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert geprüft und nachgewiesen wird, wie die erforderliche Regenrückhaltung bei Starkregen auf den jeweiligen Grundstücken berücksichtigt und umgesetzt werden kann.

Die Höhenfestsetzungen sollen jedoch vermeiden, dass schon bei geringer Überflutung der öffentlichen Straßen Niederschlagswasser in Keller- oder Erdgeschosse gelangt.

Ferner wurden Hinweise zu Vogelschlag und Vermeidung von Lichtemissionen aufgenommen. Diese entfalten zwar noch keine Rechtswirkung durch eine Verordnung, sollten aber für die Zukunft beachtet werden.

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 mit Blick auf die Grundstücksgröße 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 (entspricht 70% der Grundstücksfläche).

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. Ausnahmen gibt es für Dachaufbauten bis zu 3m, wenn diese von der Gebäudekante zurückspringen. Auch dies ist mit der Umgebung vereinbar.

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. Hierdurch ergibt sich eine ökologische Aufwertungsmöglichkeit für das aktuell vollversiegelte Gelände.

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. Für die Zu- und Abfahrten gibt es daher auch Ausnahmen bei der Vorgabe zur Heckenpflanzung.

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.

Ein Teil des Schutzstreifens der in der Landgrafenstraße verlaufenden Gasleitungen liegt im Plangebiet. Dieser wird nachrichtlich dargestellt und ist nicht überbaubar. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger wurde festgesetzt. Vorgaben für Freihaltung von Bebauung und Bepflanzung des Schutzstreifens sowie

ggf. nötige Maßnahmen bei Überführung der Leitung wurden in die Hinweise aufgenommen.

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. In einem Teilbereich (Registriernummer 5108/0206-1) wurden massive oberflächennahe Bodenkontaminationen durch Kohlenwasserstoffe (KW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen. In tieferen Bodenhorizonten wurden hohe Cyanid-Belastungen analysiert, die in leicht löslicher Form vorliegen und somit eine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Bei Grundwasseruntersuchungen wurden folglich erhöhte Konzentrationen an PAK und Cyanid gemessen. Bei der Teilfläche handelt es sich um eine Altlast, bei der ein Sanierungserfordernis besteht. Der bisherige Eigentümer der Fläche hat sich in den Kaufverträgen mit der Stadt Troisdorf dazu verpflichtet die Altlast zu beseitigen. Dies findet in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis statt. Auf Anregung des Kreises u.a. zum Vorentwurf wurden die Untersuchungen der Fläche nochmals vertieft.

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

Auf dem Grundstück befindet sich eine Grundwassermessstelle (RSK-Nr. 17004-466). Im Zuge der Altlastensanierung muss der Umgang (Rückbau oder Verlegung) mit der Grundwassermessstelle mit dem Rhein-Sieg-Kreis angesprochen werden. Gegebenenfalls wird diese auch nach Beseitigung der Altlast weiter im Plangebiet bestehen bleiben bzw. neu angelegt werden müssen.

5.6 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauende Fläche auf Kampfmittel.

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)

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtent-
wicklung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Plangebiet | 1 |
| 1.1 | Eigentumsverhältnisse | 2 |
| 2 | Bisherige planungsrechtliche Situation | 2 |
| 2.1 | Regionalplan..... | 2 |
| 2.2 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 2.3 | Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)..... | 4 |
| 3 | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 3.1 | Anlass der Planung | 4 |
| 3.2 | Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 4 | Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung | 4 |
| 4.1 | Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 4 |
| 4.2 | Umweltbelange, Artenschutz | 5 |
| 5 | Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 6 |
| 5.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 5.2 | Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung, (Maßnahmenflächen) | 7 |
| 5.3 | Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte..... | 7 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 5.5 | Altlasten | 8 |
| 5.6 | Kampfmittel | 8 |
| 6 | Verwirklichungsmaßnahmen..... | 8 |
| 7 | Kosten und Finanzierung | 9 |
| 8 | Anlagen | 9 |