STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S129, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick

Friedhofsbezogenes Gewerbe
– im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss Stand: 11.05.2021

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 13a) BauGB

Bebauungsplan S129, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Sieglar. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Vorgebirgsblick. Aktuell ist auf dem Grundstück (Flurstück 906) ein friedhofsbezogenes Gewerbe (Gartencenter) angesiedelt. Hierfür wurde 2001/2002 ein ca. 900 m² großes Produktionsgewächshaus errichtet. Südöstlich des Gartencenters befindet sich ein Wohnhaus.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den Friedhof Sieglar im Westen, eine zweigeschossige Wohnbebauung am Kneipweg im Südosten, die Gartenstadt Eschmar mit seinem weitgehend V-geschossigen Eingangsgebäude an der Tizianstraße im Süden und die Kindertagesstätte „KiKu Zaubverwald“ im Nordwesten.

Der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Sieglar Parkfriedhof“ (Linie 503 in Richtung Troisdorf-Mitte/Siegburg Bahnhof bzw. in Richtung Sieglar RSVG) an.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der seit dem 15.01.2002 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 (Bereich Vorgebirgsblick) setzt für das Flurstück 906 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe und für das Flurstück 908 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe fest. Für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbe wird bereits eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt, für das bestehende Wohnhaus eine I-geschossige Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Parallel zum Vorgebirgsblick werden Stellplatzflächen und Bepflanzungsflächen festgesetzt. Der VEP Nr.10 wurde auf von der Stadt Troisdorf veräußerten Flächen umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (FNP-Neuaufstellung wirksam seit 24.12.2016) ist die Fläche nun als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt. Der Bebauungsplan S 129, Blatt 4 wird somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das auf dem Flurstück 906 stehende Produktionsgewächshaus soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 906 plant eine Mischnutzung von friedhofsbezogenem Gewerbe und Wohnen.

Das bestehende Produktionsgewächshaus ist altersbedingt und aufgrund der im Inneren herrschenden klimatischen Bedingungen für den Verkauf von Pflanzen nicht mehr zeitgemäß. Um aber auch weiterhin dem Bedarf an friedhofsbezogenen Leistungen und Produkten gerecht zu werden, ist der Abriss des Produktionsgewächshauses in Verbindung mit einem kompletten Neubau beabsichtigt.

Das vorrangige Ziel ist, das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen weiter aufrecht zu erhalten und zu erweitern.

Das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen soll weiterhin im Vordergrund stehen und aufrechterhalten werden. Außerdem ist die Errichtung eines kleinen gastronomisch betriebenen Saals zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant. Neben einem Bestattungsinstitut (ca. 120 qm) ist ein teilbarer Raum/Saal für die Trauerfeiern (ca. 95 qm), ein Raum für Floristik (ca. 80 qm) und eine Vorbereitungsküche (ca. 30 qm) geplant.

4 Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Zu dem Bebauungsplan wird gemäß der „gemeinsamen Handlungsempfehlung 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“ in Verbindung mit der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016“ ein Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I erstellt.

Der Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Planänderung auszuschließen ist (Stadt Troisdorf, Januar 2021). Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

5 Planung / Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden VEP festgesetzte Nutzungen „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe“ und „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe“ werden in Sondergebiete mit entsprechenden Zweckbestimmung zuzüglich einer anteiligen Wohnnutzung festgesetzt.

Im Sondergebiet SO1 „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“ liegt der Schwerpunkt auf den geplanten Nutzungen (Grabschmuck/Floristik/Pflanzen/Gärtnerei). Im Sondergebiet SO2 „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“ sind zudem aufgrund des Bestandes auch Verkaufsbereiche für Grabsteine zulässig. Ziel der Planung ist hier, dass diese Nutzungsart an dem Standort in Friedhofsnähe dauerhaft erhalten bleibt.

Um weitere Nutzungen im begründeten Einzelfall ermöglichen zu können, sind weitere friedhofsbezogene Nutzungen lediglich ausnahmsweise zulässig.

Die Mischung mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss ergänzend zur Betriebswohnung (bestehendes Einfamilienhaus) auf dem Grundstück sorgt im Sondergebiet außerhalb der Geschäftszeiten für eine Belebung und schafft zusätzlich Wohnungen in einer attraktiven Wohnlage im Stadtteil Sieglar.

Der Wohnanteil im Sondergebiet wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt, damit die bisher im FNP dargestellte Zweckbestimmung des Sondergebiets („Friedhofsgewerbe“) überdurchschnittlich Bestand hat. Ein Wohnanteil von 40% orientiert sich auch an gängigen Größen in gemischten Gebieten z.B. zentralen Misch-/Kerngebieten.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 sieht für den Bereich des bestehenden Gartencenters bereits eine (maximal) II-geschossige Bebauung vor. Die Baugrenzen werden geringfügig an die Planung angepasst. Für Terrassen zur Ergänzung eines Friedhofsbezogen genutzten Veranstaltungssaals können die hintere Baugrenzen um bis zu 5 m als Ausnahme überschritten werden, um diesem Bedarf für Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen nachzukommen.

5.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Straße Vorgebirgsblick erschlossen.

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

Die vormals festgesetzten Pflanzungen sind nicht vollständig umgesetzt worden. Die Pflanzfestsetzungen wurden weitgehend übernommen und ergänzt, bzw. angepasst, um eine erhöhte Pflanzenauswahl zu haben.

Aus stadtklimatischen Gründen und zur gestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage sind je 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm) und zu erhalten. Dabei sind Sorten der heimischen Laubbäume zulässig, da die Züchtungen im besiedelten Raum oft bessere Anwuchserfolge haben. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen.

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8 m Breite je Grundstück) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen. Straßenseitig ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume untereinander von 10m einzuhalten.

Auch aufgrund der Lage am Grünraum „Friedhof Sieglar“ und aufgrund der Vorbildwirkung als „grüner Betrieb“ sollen die Flachdächer des Neubaus begrünt werden. Neben der Dachbegrünung wird auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von Fassadenbegrünungen im weiteren Entwurfsprozess geprüft.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden und nach augenblicklichem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezugs wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung des Projektes gesichert wird. Die Erschließung des heute bereits bebauten Plangebietes ist vorhanden.

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Die planungsbedingten Wertvorteile, die in der Rechtsnachfolge auf den ehemals städtischen Grundstücken vom Antragsteller sowohl mit der Nachverdichtung im jetzigen Sondergebiet als auch mit der Wohnbauflächenentwicklung (im benachbarten Bebauungsplan Neubaugebiet „In der Feldflur II“ - S129, Blatt 2) verbunden sind, werden in einem angemessenen Umfang abgeschöpft.

Für die jetzt im Bebauungsplan S129, Blatt 4 möglich werdende Wohnnutzung erfolgt keine gesonderte Wertabschöpfung. Die Abschöpfung erfolgt indirekt, zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Rechtskraft des benachbarten Bebauungsplan S129, Blatt 2.

8 Anlage

- Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Alexander Biber
(Bürgermeister)