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

Vorlage, DS-Nr. 2021/1054 öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan S 91, Blatt 8a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorferstraße, Rotter See (Erneuerung und Erweiterung der Eissporthalle sowie Errichtung eines Parkhauses)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung S 91, Blatt 8a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität II.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorgestellten Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplanes für den o.g. Plangeltungsbereich zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Vorentwurfsvarianten die Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:
Der Eishockeyclub Troisdorf Dynamite e. V. und der Betreiber und Eigentümer der Eissporthalle an der Uckendorfer Straße, die ICE AGE Sport & Event GmbH beabsichtigen die Eissporthalle zu erweitern. Nach Vorgesprächen mit der Stadtverwaltung haben Verein und Betreiber als vorläufiger Vorhabenträger eine Initiierungserklärung abgeben, um die Machbarkeit des Projekts zu klären, insbesondere auch, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden können und ob die Stadt Troisdorf für das Projekt das Baugrundstück zur Verfügung stellt. Sofern diese grundlegenden Voraussetzungen positiv geklärt sind, wollen Verein und Betreiber die Gespräche mit potenziellen Investoren und Geldgebern intensivieren mit dem Ziel, das Projekt dann zur weiteren Reife zu bringen. Zu diesem Zeitpunkt wäre dann zusammen mit dem Investor eine vertragliche Regelung über die weiteren Planungsleistungen zu schließen. Außer dem formellen Verfahrensaufwand sollen der Stadt Troisdorf jetzt und künftig keine weiteren Kosten entstehen.
Wegen der Gestaltung der Uferzone (ggf. in Abstimmung mit dem Vorhaben), soll das Projekt nachrichtlich in das Integrierte Handlungskonzept Sieglar/Rotter See aufgenommen werden, als Grundlage eines Städtebauförderungsantrages (Grundförderantrag), der bis zum 30.09.2021 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden soll (s. TOP 3 dieser Sitzung).

Der EHC ist einer der größten Eishockeyvereine in NRW mit rd. 300 aktiven Mitgliedern aller Altersklassen, mit leistungsmäßigen Vertretungen in der Regional-, Landes- und Bezirksliga, sowie einzelner Spielerinnen in den DEB-Nationalnachwuchskadern. Im Nachwuchsbereich existiert eine Kooperation mit den Kölner Haien. Die Spiele der 1. Mannschaft des EHC werden von rd. 300 Zuschauern besucht. Darüber hinaus sind 13 aktive Eishockey-Hobbymannschaften Nutzer der Eishalle. Während der öffentlichen Eislaufzeiten in der Saison sind bis zu 600 Besucher auf der Eisfläche. Im Sommer finden Trainingscamps und Eishockey-Turniere statt. Außerdem wird die Halle im Sommer für das überregionale Eiskunstlauftraining genutzt, da sie eine der wenigen Hallen ist, die auch im Sommer betrieben wird. Aufgrund der starken Auslastung sind die Trainingsmöglichkeiten für die EHC-Teams limitiert. DEL-Vereine nutzen die Halle für Trainingszwecke ebenso. Das bestehende Angebot an Kabinen und Sanitärräumen entspricht nicht mehr der starken Auslastung der Eisfläche und muss dringend, gerade auch in Bezug auf die immer stärkere Nutzung durch Mädchen und Frauen erweitert werden. Ebenso gibt es zusätzlich zur bereits 2015 erfolgten energetischen Sanierung der Halle (Photovoltaikanlage sowie Dämmung der Halle), weiteren Bedarf einer Erneuerung der Kältetechnik der Halle zur Reduktion des Energieverbrauchs.

Neben dem bestehenden Erweiterungs- und Erneuerungsbedarf wird ein weiterer räumlicher Bedarf durch die Absichten des Vereins ausgelöst, sich weiterzuentwickeln, indem die Voraussetzungen für weitere Trainingsmöglichkeiten im Leistungs- und Breitensport geschaffen werden, auch eine Mädchen-/Frauenabteilung gegründet werden kann ebenso wie eine Eiskunstlaufabteilung. Auch die kommerzielle Nutzung der Halle im Kooperations- u. Freizeitbereich soll fortentwickelt werden einschließlich eines guten gastronomischen Angebots mit Außenterrasse in Richtung des Rotter Sees sowie einer professionell betriebenen Athletikeinrichtung. Dazu soll eine Erweiterung durch eine ca. 200 Zuschauer

fassende zweite Halle erfolgen, die auf einen energieeffizienten Ganzjahresbetrieb ausgelegt ist, mit ausreichenden Kabinen und Nebenräumen. Das Bauprojekt wird von den Sportverbänden unterstützt und ist mit Partnervereinen abgestimmt (Initiative „Neue Eishallen braucht das Land“). Verein und Betreiber sind in Gesprächen mit Investoren und Geldgebern. Eine wesentliche Voraussetzung ist die Kooperation mit der Stadt Troisdorf als Grundstückseigentümerin und Trägerin der Planungshoheit.

Da das Projekt durch die vorhandene Eishalle standortgebunden ist, kommen als Erweiterungsflächen nur städtische Grundstücke in Betracht, denn das Hallengrundstück der Troisdorfer ICE AGE Sport & Event GmbH ist ausschließlich von städtischen Flächen umgeben. Das unmittelbar angrenzende Grundstück, dass bei der Aufstellung des allersten Bebauungsplanes für dieses Gebiet eine offene Eislaufbahn vorsah und später für ein nicht realisiertes Spaßbad überplant worden ist, steht in der erforderlichen Größe zur Verfügung. In ersten Sondierungsgesprächen wurde seitens der Stadt die Möglichkeit eines Erbbaurechtsvertrages ins Spiel gebracht, die vom Verein positiv aufgenommen wurde. Die Erweiterung und Erneuerung der Eissportanlage würde aus Sicht der Verwaltung die Attraktivität Troisdorfs als Sportstadt stärken und könnte auch von außen mit einer Öffnung der Halle zur Seeseite in Kombination mit einer gastronomischen Nutzung den Uferabschnitt aufwerten, der sich bisher nur als Rückseite mit Betriebsflächen und der Hallentechnik präsentiert.

Das Projekt bietet die Möglichkeit, die Situation des ruhenden Verkehrs durchgreifend zu verbessern, indem im Zusammenhang mit dem Projekt der Investor zur Errichtung eines Parkhauses verpflichtet wird als Ausgleich für die Inanspruchnahme des heutigen Ausweichparkplatzes auf dem begehrten Baugrundstück. Mit dem EHC und dem Hallenbetreiber wurde eine Parkhauslösung besprochen, die in Doppelfunktion im Winter Bedarfsspitzen aus der Eishallennutzung und im Sommer aus der Freizeitnutzung des Rotter Sees aufnimmt. Heute stehen temporär und provisorisch 160 Parkmöglichkeiten auf der Wiese zur Verfügung (212 Stellplätze ausgezähltes Raster mit 2,50 m Breite abzgl. 25 % Abschlag für fehlende Parkmarkierung). Zusätzlich zu den ca. 100 bauordnungsrechtlich notwendigen neuen Stellplätzen für die Eishallenerweiterung, die ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht werden können, sollen die heutigen 160 Parkplätze in einem benachbarten neuen Parkhaus untergebracht werden, das der EHC mit dem Investor auf eigene Kosten als Ausgleich errichtet. Dazu wurden zwei Planungsvarianten entwickelt mit einem Parkhausstandort an der Kriegsdorfer Straße, nahe an die bestehende Eishalle **(Variante 1)**, und eine Überbauung der vorhandenen öffentlichen Parkplätze an der Uckendorfer Straße **(Variante 2**), die der Eishalle zugleich als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze zugeordnet sind (130 zzgl. 10 Stellplätzen auf dem Grundstück der bestehenden Eissporthalle selbst). Bei dem Parkhaus an der Eishalle kann deren Höhe gestalterisch verträglich mit 4 Parkebenen aufgenommen werden, während an der Uckendorfer Straße nur 3 Ebenen städtebaulich vertretbar angesehen werden. Da dort auch noch von den heute vorhandenen Stellplätzen durch Rampen und Treppen Stellplätze entfallen, ist die Stellplatzbilanz beim Parkdeck an der Uckendorfer Straße in etwa ausgeglichen mit einem geringfügigen Defizit von ca. 3 Plätzen. Das Parkhaus an der Kriegsdorfer Straße würde in der Bilanz mit ca. plus 48 Stellplätzen abschließen. Dabei sind die faktisch auf dem Parkplatz durch Wurzelwachstum der Bäume verlorengegangenen Parkstände mit eingerechnet.

Beide Parkhauslösungen würden in Vegetationsbestände eingreifen. An der Kriegsdorfer Straße würde ein mit Bäumen begrünter Wall in Anspruch genommen (Objektkategorie Wald im Grünflächenkataster). Ein genaues Aufmaß, wie viele Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen, wurde vom Antragsteller (EHC /ICE AGE) noch nicht vorgelegt. Bei der Überstellung des vorhandenen Parkplatzes an der Uckendorfer Straße mit einem Parkdeck würden dort aber auch Bäume entfallen, gemäß städtischem Baumkataster 34 Bäume auf dem Parkplatz selbst, davon 5, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Auf dem Grünstreifen an der Straße wären noch einmal 9 Bäume nicht zu halten, davon 4, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Darüber hinaus wären weitere große Bäume am Rande des geschützten Landschaftsbestandteils Haus Rott betroffen, die mit ihrer Kronentraufe den Parkplatz und die dortigen Bäume überragen. Der Baumbestand auf dem Wiesen- bzw. (Baugrundstück) selbst ließe sich ggf. bei der Planung der Frei- und Stellplatzflächen für die Hallenerweiterung zumindest teilweise erhalten. Auch hier liegt noch kein genaues Aufmaß vor. Der Vorhabenträger hat zunächst nur eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit einer fachlichen Aufnahme und Bewertung der Biotoptypen vorgelegt, die im weiteren Verfahren um eine landschaftspflegerische Belgleitplanung mit Umweltbericht zu ergänzen wäre.



Abb.: Uckendorfer Straße mit Parkplatz sowie Eishalle und Wiese im Anschnitt

Insgesamt stellt sich die Variante 1 nach den bisher vorliegenden Unterlagen hinsichtlich des Eingriffs als verträglicher dar und hinsichtlich des Mehrwerts an Parkplätzen als effektiver.

Mit der Verwaltungsvorlage zur Änderung des Bebauungsplanes soll wie vom EHC und Betreiber erbeten geklärt werden, ob das Projekt mit den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Troisdorf grundsätzlich vereinbar ist und welche Aspekte der Planung im Rahmen der planerischen Abwägung einer weiteren Vertiefung bedürfen. Sofern eine grundsätzliche Bereitschaft zur Einleitung des Planverfahrens besteht, soll zugleich eine möglichst vollständige Übersicht über das Abwägungsmaterial erlangt werden. Dafür eignet sich am besten die frühzeitige Beteiligungsphase im Bebauungsplanverfahren, in dem die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert werden, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren wie beantragt einzuleiten, um wesentliche Fragen, die gegenwärtig noch nicht hinreichend bewertet werden können oder noch

gar nicht bekannt sind, ggf. in einem nächsten Schritt durch weitere Abstimmungen und Gutachten für die Abwägung aufzubereiten. Der Stadtentwicklungsausschuss wird an allen Zwischenschritten der Planung beteiligt, sodass der EHC bei der fortschreitenden Planung die Erfolgsaussichten des Projekts jeweils für sich beurteilen kann, bevor er weitere Planungsleistungen beauftragt.

Weitere Einzelheiten der Planung ergeben sich aus der nachstehenden städtebaulichen Begründung.

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
(Vorentwurf)

Bebauungsplan S 91, Blatt 8a, 3. Änderung

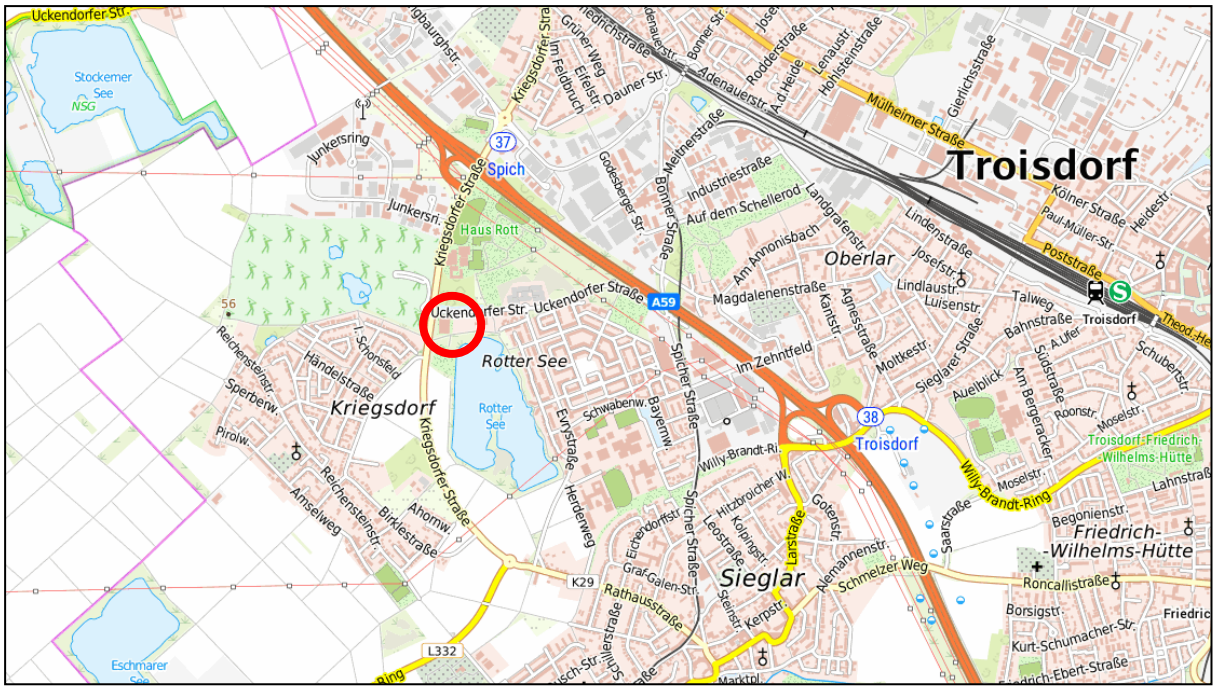
Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See

(Erneuerung und Erweiterung der Eissporthalle sowie Errichtung eines Parkhauses)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

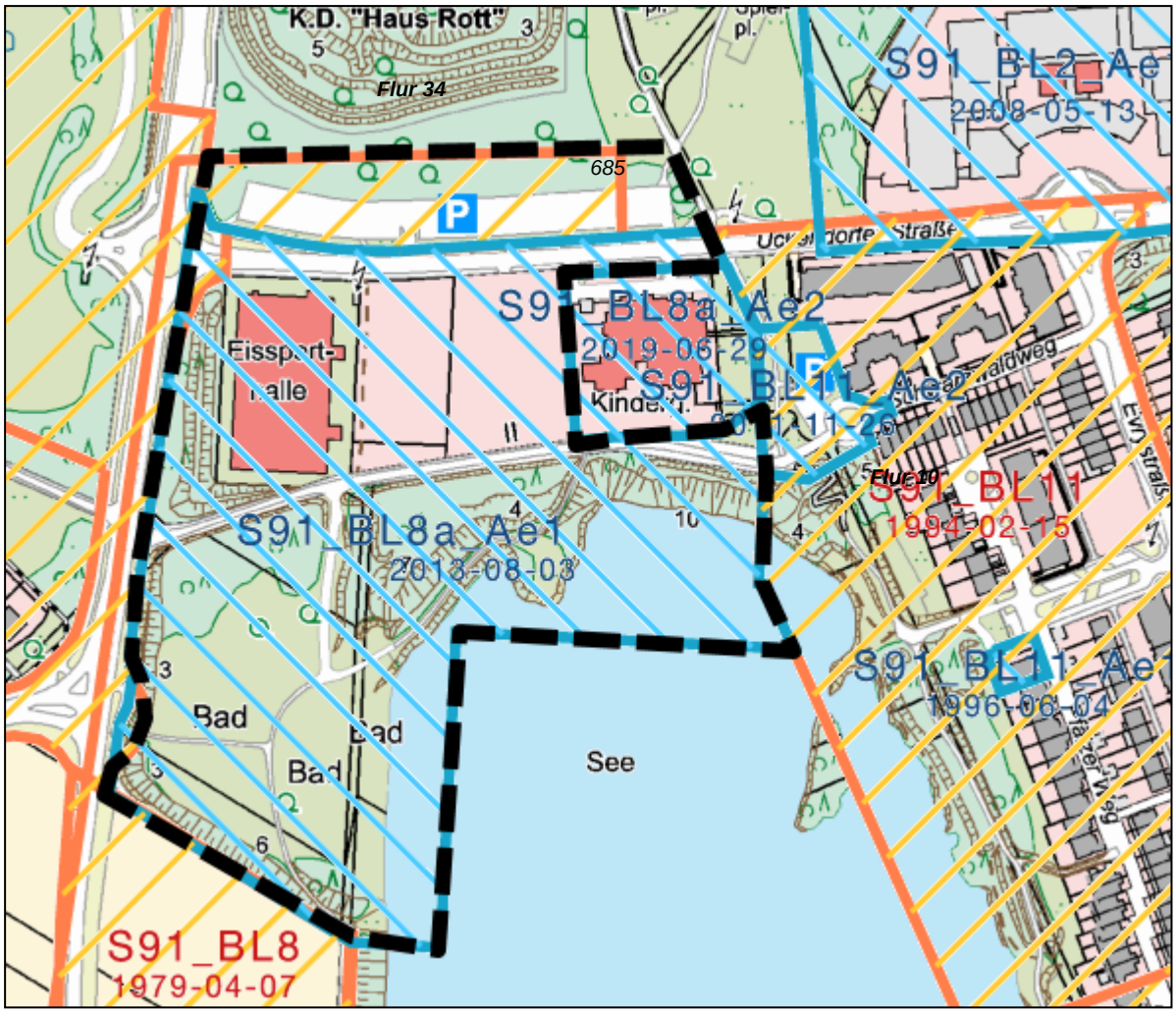
1 Plangebiet

Das Plangebiet der 3. Änderung (und Erweiterung / bei Variante 2) des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Troisdorf-Rotter See im Bereich der Uckendorfer Straße und Kriegsdorfer Straße nördlich des Rotter Sees.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Die 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.08.2013, ohne den Geltungsbereich der zwischenzeitlich am 29.06.2019 rechtsverbindlich gewordenen 2. Änderung sowie als Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches Flächen nördlich der Uckendorfer Straße, die im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 vom 07.04.1979 liegen. Seinerzeit wurden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen, der den Stellplatzbedarf der heutigen Eishalle abdeckt. Daran schließt sich unmittelbar das in einem Gehölz gelegene Kulturdenkmal Haus Rott an, das auch als Landschaftsbestandteil geschützt ist (BK 5108-052 „Wäldchen“).



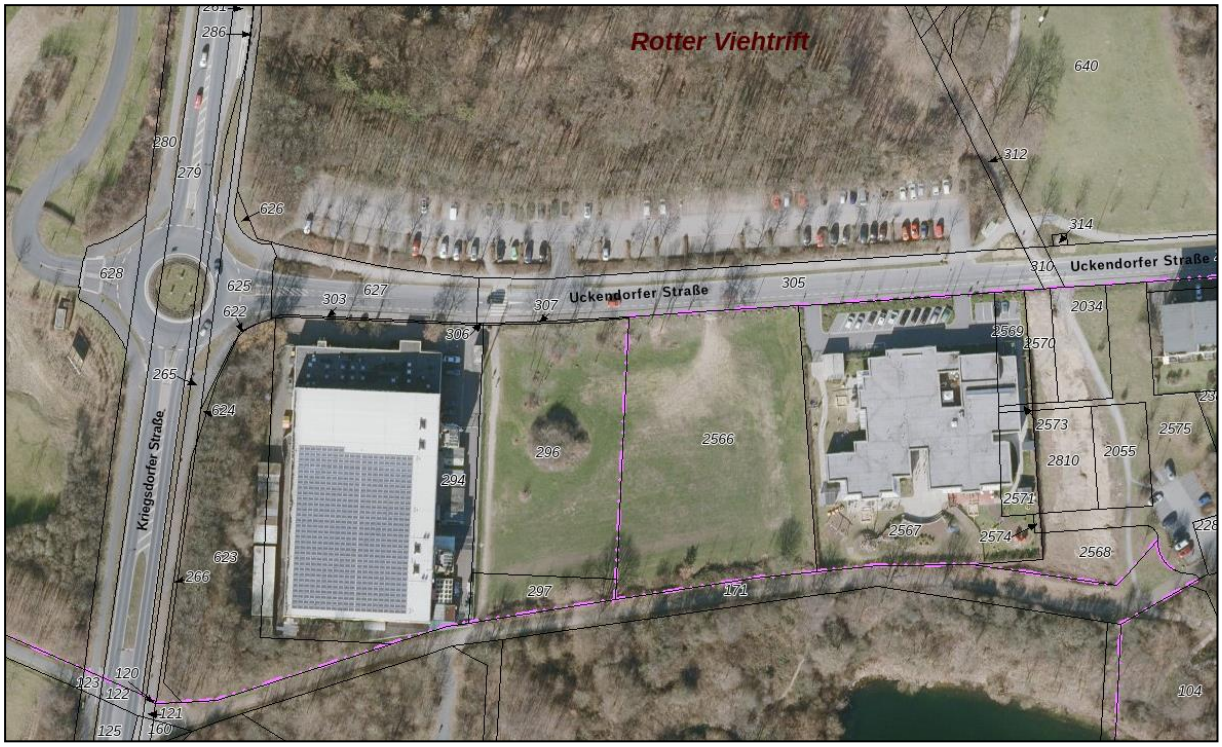
geltendes Planungsrecht mit Umgriff des neuen Plangebietes (Quelle Geoportal Stadt Troisdorf)

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, ist das Plangebiet durch die vorhandene Eissporthalle und die bestehenden Parkplätze nördlich der Uckendorfer Straße sowie durch bislang baulich nicht genutzte Grünflächen geprägt. Westlich der Eissporthalle an der Kriegsdorfer Straße befindet sich ein geschlossener Gehölzbestand. Östlich der Eissporthalle bis zum Areal der Kindertagesstätte erstreckt sich eine überwiegend offene Rasen-/Wiesenfläche, die zeitweise als Parkplatz von Besuchern des Rotter Sees genutzt wird. In diesem Bereich befinden sich nur einzelne Gehölzgruppen.





Bereich des geplanten Neubaus



Luftbild des Bereichs der Neuplanungen (Quelle Geoportal NRW)



Luftbild des Bereichs der gesamten 3. Änderung (Quelle Geoportal NRW)

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan



Legende

1. Siedlungsraum

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- ASB für zweckgebundene Nutzungen
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
  - Abfallbehandlungsanlagen
- GIB für zweckgebundene Nutzungen

2. Freiraum

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
- Waldbereiche
- Oberflächengewässer

Freiraumfunktionen

- Schutz der Natur
- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
- Regionale Grünzüge
- Grundwasser- und Gewässerschutz

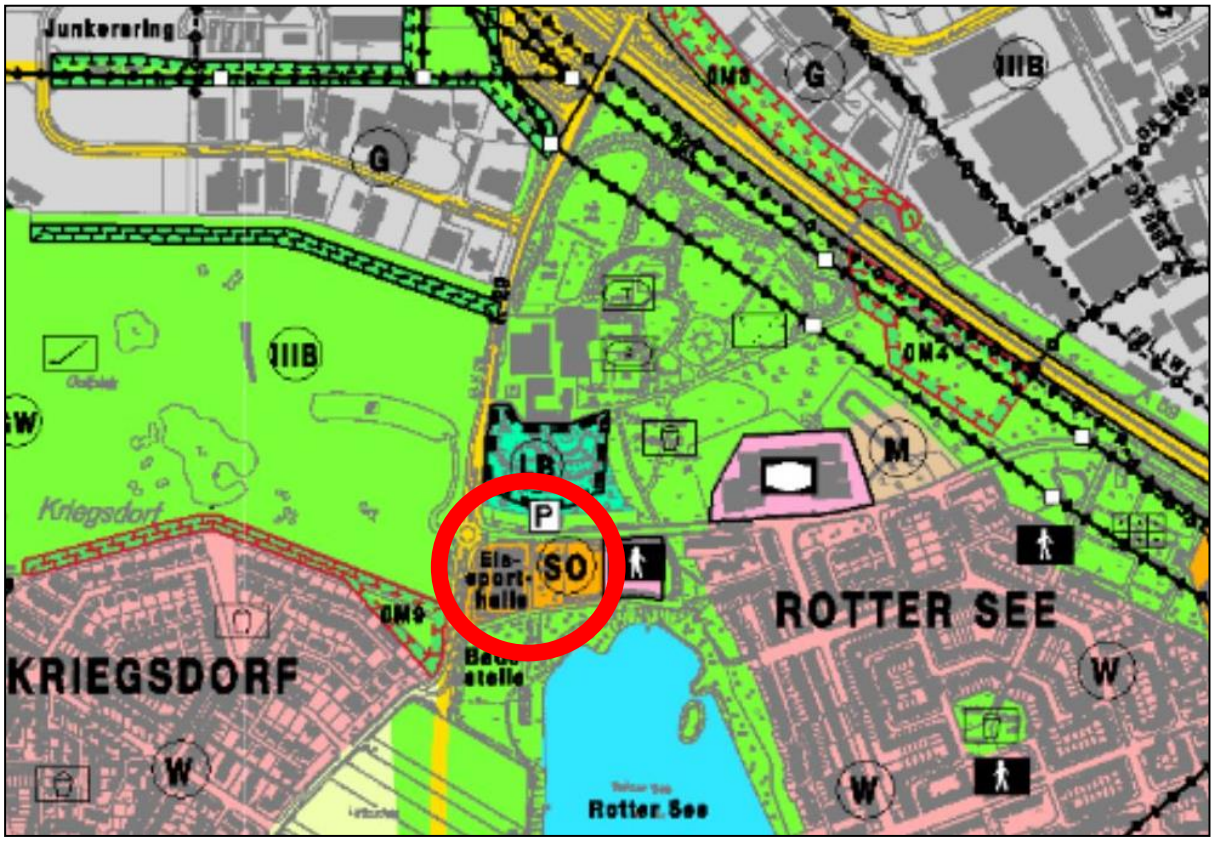
Auszug aus dem Regionalplan

Im Regionalplan sind die Flächen südlich der Uckendorfer Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB festgelegt. Die Planänderung ist hiermit vereinbar. Der Bereich nördlich der Uckendorfer Straße ist als Waldbereich dargestellt und weist die Funktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie „Regionaler Grünzug“ zu.

2.2 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Eissporthalle sowie den geplanten Neubau ein Sondergebiet dar. Nördlich an der Uckendorfer straße ist im Flächennutzungsplan ein Parkplatz / Parkhaus dargestellt. Somit lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowohl die Eishallenerweiterung als auch beide Parkhausvarianten entwickeln, ohne dass es einer Anpassung im Flächennutzungsplan bedarf. Die Ziele der Landesplanung müssen somit nicht mehr angefragt werden, da die vorgenannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits mit den Zielaussagen des Regionalplanes übereinstimmen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und

als landesplanerisch angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 8 wurde in seiner Ursprungsfassung 1979 zur Errichtung der Eissporthalle mit den Parkplätzen an der Uckendorfer Straße aufgestellt. Über diese realisierten Bauvorhaben hinaus sollte auf der an die Eishalle östlich angrenzenden Grünfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Freilufteislauffläche entstehen sowie am Ufer des Rotter Sees ein Freibad.

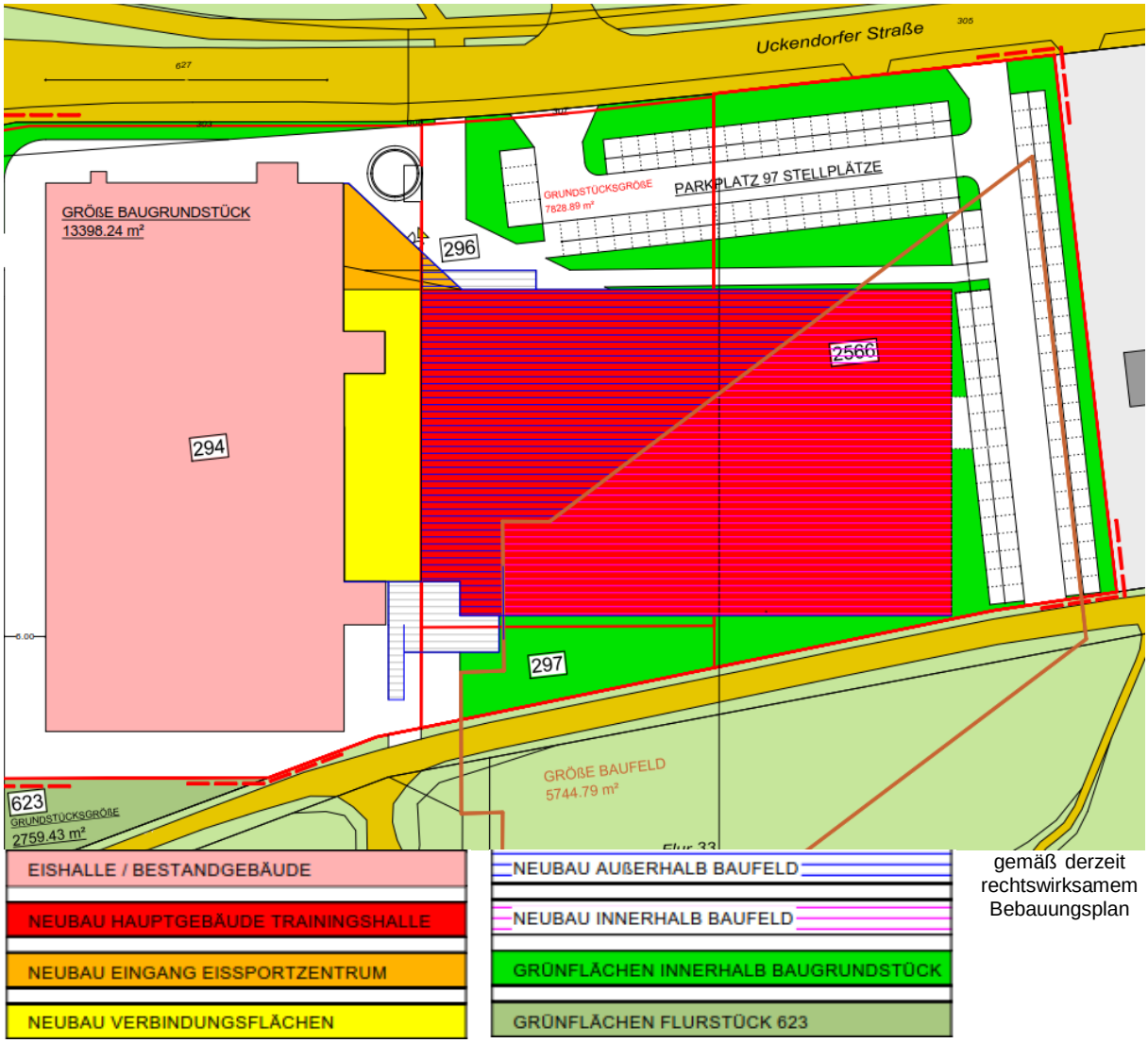
Ziel des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a, der am 13.05.1993 rechtskräftig wurde, war die Errichtung eines Spaßbades (Wasserpark) am Hang des Rotter Sees. Das private Investorenvorhaben wurde nicht umgesetzt und die Stadt Troisdorf initiierte später selber ein Spaßbad (Aggua) am Standort des bestehenden Freibades an der Agger.

Zur Errichtung einer Kindertagesstätte wurde der Bebauungsplan S 91, Blatt 8a insgesamt 2013 einer unselbständigen 1. Änderung unterzogen, die auf der Rasen-/Wiesenfläche an der Eisporthalle die Festsetzungen für das Spaßbad unverändert beließ. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2019 als selbständige Änderung aufgestellt, die in ihrem Geltungsbereich das Planungsrecht des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a in der Fassung der 1. Änderung verdrängte.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Der Eigentümer der Eissporthalle möchte die bestehende Anlage erweitern, um den steigenden Nutzungsansprüchen durch Vereine und Freizeitsportler im Kinder-, Jugend- und Erwachsenenbereich insbesondere im Eishockey und Eiskunstlauf gerecht werden zu können. Die Größe der vorhandenen Anlage reicht dafür bei Weitem nicht aus. Zudem ist die Anlage teilweise nicht mehr zeitgemäß und bedarf daher dringend einer Erneuerung und Erweiterung.
Für die durch die Erweiterung bzw. den Neubau einer zweiten Eissporthalle zu erwartende steigende Besucherzahl ergibt sich zusätzlich die Anforderung, weiteren Parkraum zu schaffen, der dann nicht nur von den Besuchern der Eissporthalle sondern auch denen des Freizeitgeländes am Rotter See genutzt werden kann. Die Anforderung ergibt sich zudem auch daraus, dass die Erweiterung der Eissporthalle Flächen überplant, die bislang von Besuchern des Rotter Sees zum Parken genutzt werden konnten.



Lageplan



Visualisierung des geplanten Neubaus (Blick von Nordwest)



Visualisierung des geplanten Neubaus und der Pkw-Stellplätze (Blick von Nordost)

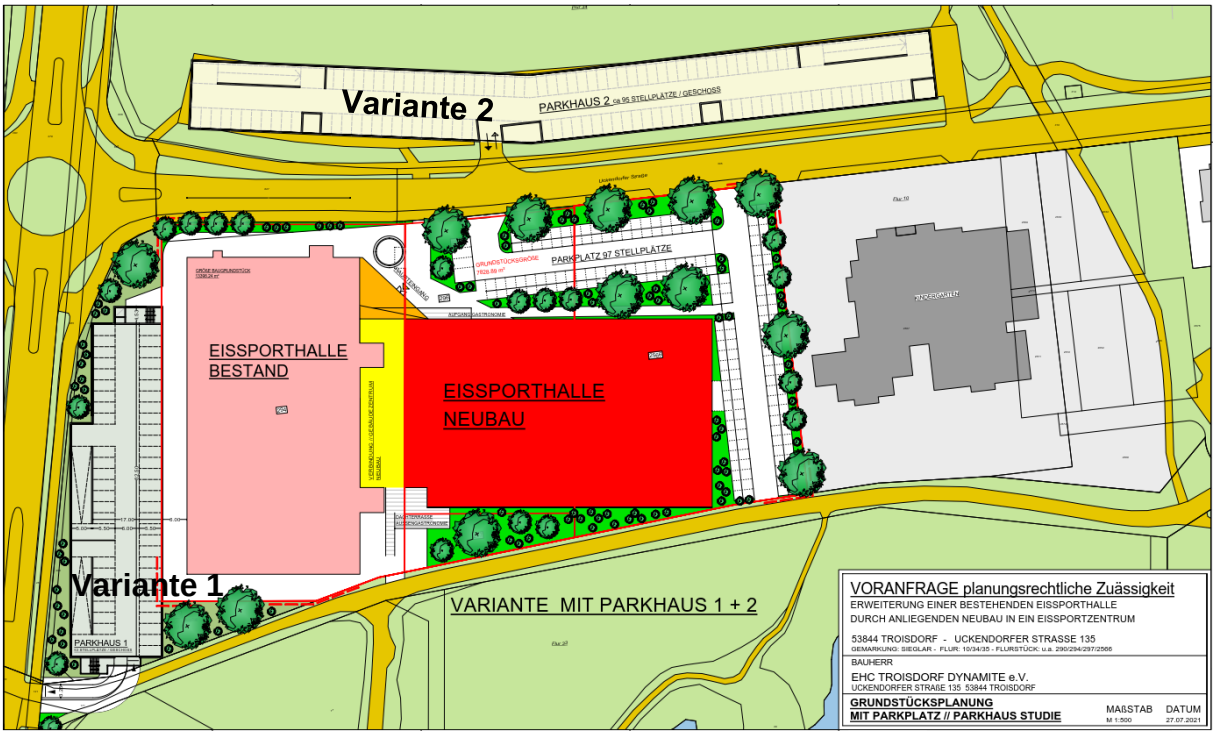
Wie die Planung zeigt, soll auf der bisherigen Rasen-/Wiesenfläche östlich der vorhandenen Eissporthalle ein moderner Neubau entstehen, der über Nebenräume und einen gemeinsamen Eingang mit dem Bestand verbunden wird. Entlang der Uckendorfer Straße und dem östlich angrenzenden Areal der Kindertagesstätte sind insgesamt rd. 100 Pkw-Stellplätze geplant, die den durch die Erweiterung der Eishalle ausgelösten Bedarf decken. Die Stellplätze sind über zwei Ein- und Ausfahrten an die Uckendorfer Straße angebunden.
Wichtig bei der Planung ist, dass die einzelnen Teilbereiche der Anlage - Eissporthalle, Sportsbar, Athletikbereich und Gastronomie- komplett autark

voneinander betrieben werden können, dabei jedoch über einen zentralen Eingang miteinander verbunden sind. Über den zentralen Eingang sollen auch der Umkleide- und Trainerbereich erreichbar sein, ohne den Eishallenbetrieb zu stören. Durch die Drehung von Bestand und Neubau zueinander kann die Längsachse komplett mit Nutzräumen versehen werden, die zentral und ohne andere Bereiche kreuzen zu müssen, benutzt werden können.
Aus energetischen Gründen sollen die Eissporthallen möglichst komplett verdunkelt sein. Umkleiden, Athletikbereiche und Gastronomie werden hingegen ausreichend mit Tageslicht und natürlicher Belüftung versehen. Die Längsfassade zur Straße hin wird daher überwiegend mit Fensterflächen gestaltet sein.
Die notwendigen und erforderlichen Betriebsabläufe für die geplanten Nutzungen sind wegen des Zuschnitts der verfügbaren Grundstücksflächen nur in der geplanten Form und nicht bei einer parallelen Ausrichtung des Neubaus mit der Langseite zum Bestand möglich. Dafür bietet die vorliegende Planung jedoch ausreichend Freiraum für Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen entlang der Uckendorfer Straße.

Die natur- und artenschutzrechtliche Bedeutung des Standortes für den Neubau der Eissporthalle wurde vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg untersucht, der zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Untersuchungsfläche für die Erweiterung bzw. den Neubau der Eishalle stellt sich überwiegend als Offenlandbereich dar. Bei der Fläche handelt es sich um eine z.T. lückige, ruderal beeinflusste Rasenfläche, welche zum Zeitpunkt der Begehung partiell als Parkplatz für Kraftfahrzeuge sowie als Freizeitfläche genutzt wird. Eingestreut finden sich jüngere Einzelgehölze und kleinere Gehölzgruppen (u.a. Esche, Pappel, Schwarzdorn, Eiche, Hartriegel), die z.T. von nitrophytischen Vegetationsbeständen (v.a. Brennessel und Brombeere) gesäumt werden. Für Fledermäuse und/oder halb-/höhlenbrütende Vögel geeignete Quartierpotenziale, wie ausgeprägte Baum- und Spechthöhlen oder ähnliche Strukturen, z.B. Astabbrüche oder Rindenabplatzungen mit einer ausreichenden Tiefe, konnten an den Gehölzen nicht ermittelt werden. Aufgrund des geringen Alters weisen die vorhandenen Gehölze keine artenschutzfachlich relevanten Sonderstrukturen auf. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzinseln einzelne Nester von Freibrütern beherbergen, die aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung nicht erfasst werden konnten. Die Fläche lässt vermutlich keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Quadranten 4 des Messtischblatts/ in der Topografischen Karte (TK 25 000) 5108 Köln-Porz erwarten.
Die Fläche für die geplante Erweiterung bzw. den Neubau der Eishalle weist im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange vermutlich ein geringes bis sehr geringes artenschutzfachliche Konfliktpotenzial auf (Einstufung sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Potenzielle Konfliktpotenziale werden z.B. im Zusammenhang mit dem Vorkommen von Freibrütern in den vorhandenen Gehölzgruppen gesehen. Mögliche Konfliktpotenziale können wahrscheinlich mit Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung usw.) vermieden werden. Die Aussagen gelten als Ersteinschätzung und müssen in einem zweiten Schritt im Rahmen einer Artenschutzprüfung entsprechend fachlich verifiziert und abgearbeitet werden.

Ergänzt wird diese Planung durch den Neubau eines Parkhauses, zudem es derzeit zwei alternative Standorte gibt, wie der nachfolgende Lageplan zeigt.



Lageplan mit beiden Parkausvarianten

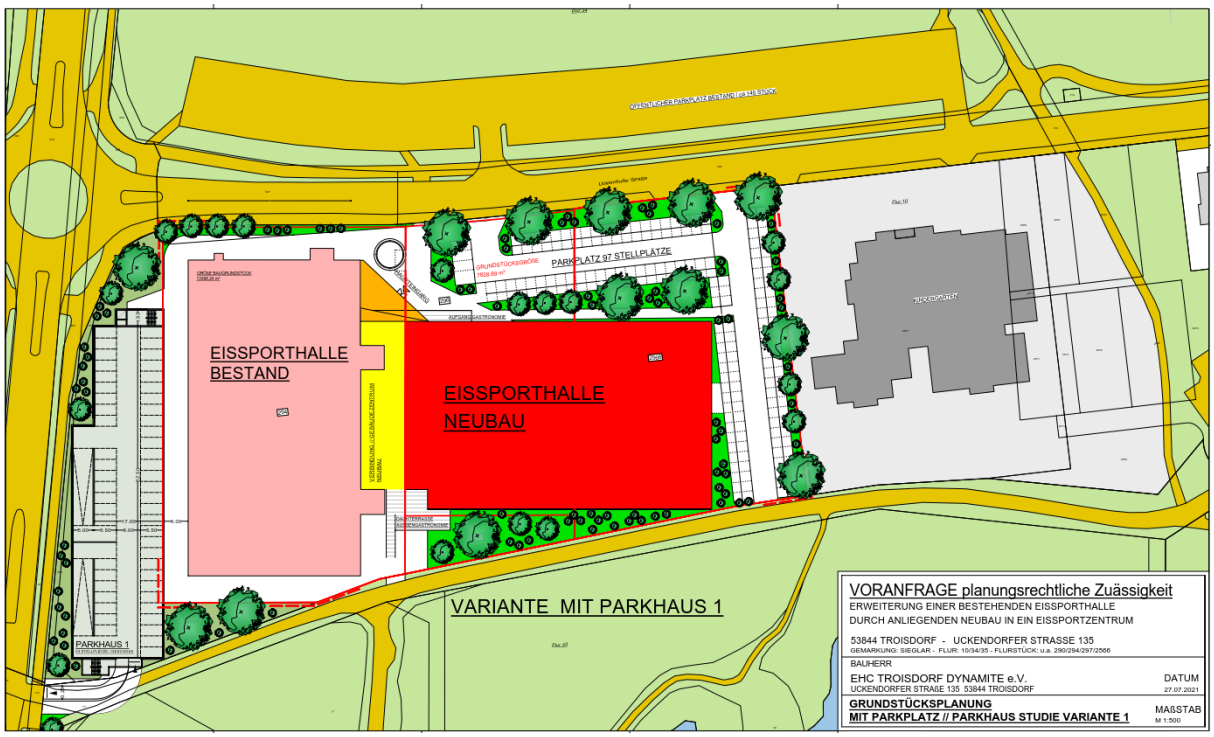
Vergleich der Änderung der Parkplatzsituation bei den beiden Parkhausvarianten:

IST-Situation	**Variante 1 (4 Parkebenen)**	**Variante 2 (3 Ebenen)**
	212 Stellplätze	285 Stellplätze
Notw. Stellplätze: 140, davon Parkpl. nördl. der Halle 130 (faktisch 116)	140 Stellplätze	entfällt
Freifläche östlich der Halle: 160 Stellplätze	Befestigte Stellplätze um die neue Halle 2: 97 Stellplätze	Befestigte Stellplätze um die neue Halle 2: 97 Stellplätze
Summe: 290	449	382
Eigenbedarf Eishalle: 100 (Annahme)	Eigenbedarf Eishalle: 195	Eigenbedarf Eishalle: 195
Netto verfügbare Plätze: 190	Netto verfügbare Plätze: 254	Netto verfügbare Plätze: 187

Wie der Vergleich zeigt, ergeben sich bei der Parkhausvariante 1 unter Berücksichtigung des rechnerischen Bedarfs für die erweitere Eissportanlage (140 für die bestehende Halle und 195 für den Neubau) etwa 34 zusätzliche Parkstände, die u.a. für Besucher des Rotter Sees zur Verfügung stehen. Faktisch sind es sogar 14 Parkstände mehr, die im Laufe der Zeit durch den Wurzelwuchs verloren gingen, als insgesamt 48. Bei der Parkhausvariante 2 entsteht ein geringfügiges Defizit von etwa 3 frei verfügbaren Parkplätzen. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass die maximale Hallenbelastung in der Regel nicht zeitgleich mit dem maximalen Besuch

des Rotter Sees erfolgen wird und tatsächlich in beiden Fällen ein erheblicher Zugewinn nutzbar sein wird. Generell spricht die Anzahl der Stellplätze jedoch für die Parkhausvariante 1.

Parkhausvariante 1



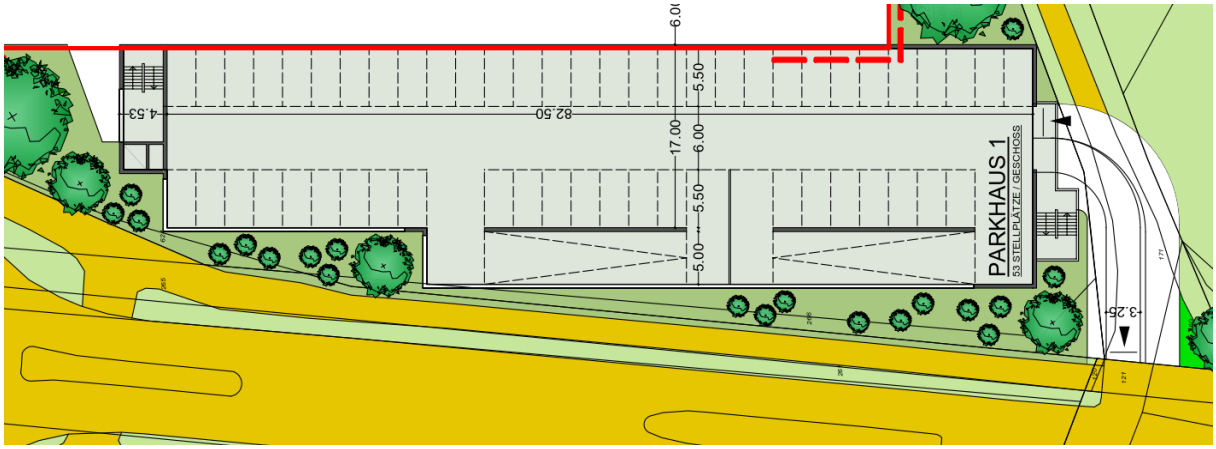
Lageplan



Visualisierung (Blick von Nordwest)



Visualisierung (Blick von Südwest)



Grundform

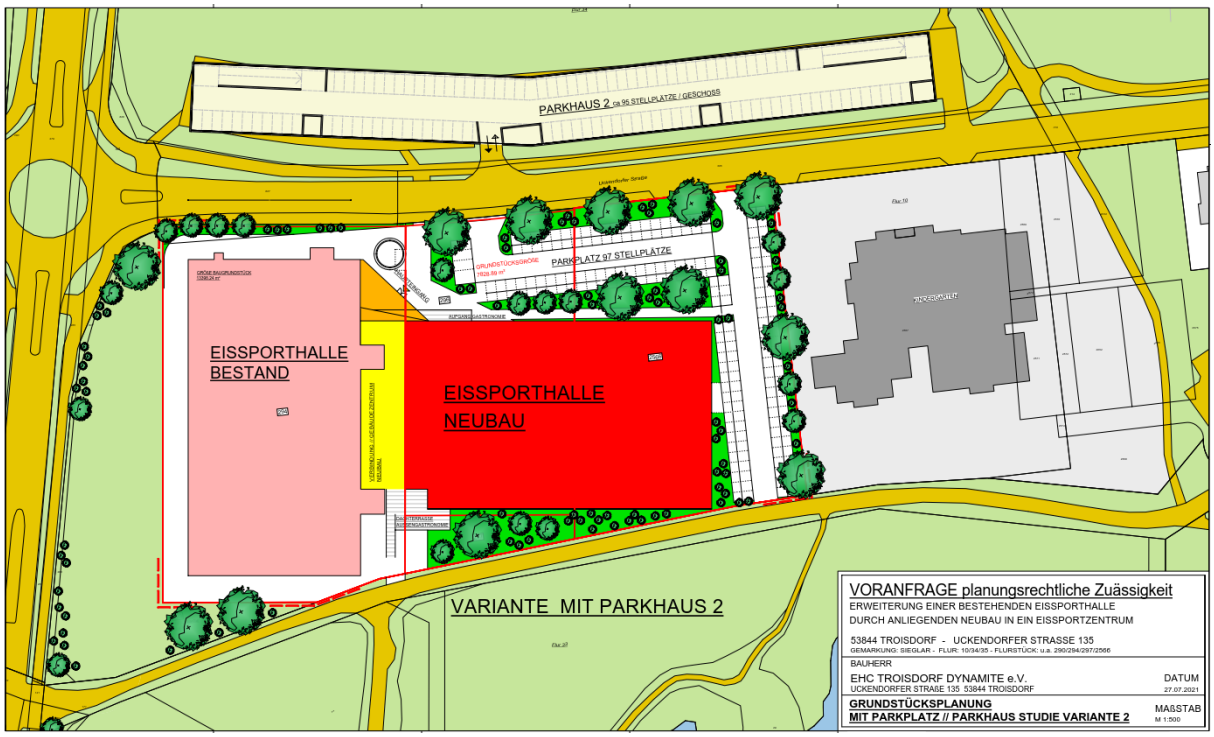
Bei der Parkhausvariante 1 befindet sich der Standort unmittelbar westlich der bestehenden Eissporthalle und überplant den Gehölzbestand, der das vorhandene Gebäude optisch von der Kriegsdorfer Straße trennt. Das Parkhaus mit einer Grundfläche von 1810 qm bietet auf vier Ebenen Platz für 212 Fahrzeuge. Das Parkhaus soll architektonisch in die vorhandene Umgebung eingefügt werden. Eine Begrünung ist angedacht. Die Zufahrt von der Kriegsdorfer Straße erfolgt am südlichen Ende im Bereich eines vorhandenen befestigten Weges, der zum Rotter See führt. Die auf der heutigen Wiesenfläche temporär im Sommer vorhandenen rd. 150 Stellmöglichkeiten für Pkw's werden dadurch mehr als ausgeglichen (rd. + 60 Stellplätze). Sie können dauerhaft und geordnet angeboten werden und dienen in Doppelfunktion im Sommer vorwiegend der Seenutzung, im Winter vorwiegend der Eissportnutzung. Darüber hinaus besteht über die Bewirtschaftung (Preisgestaltung) die Möglichkeit der Steuerung der Attraktivität des Parkraumangebots.

Die natur- und artenschutzrechtliche Bedeutung des Gehölzbestandes wurde im

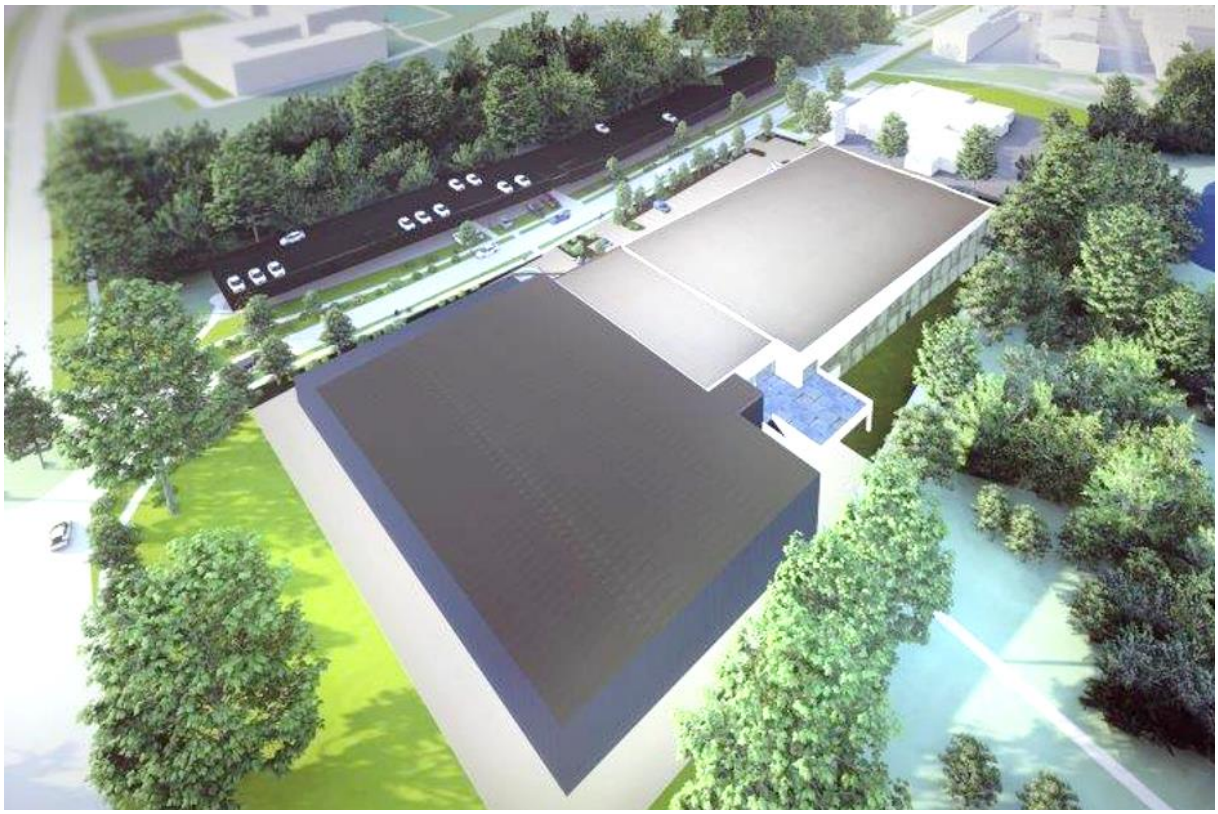
Vorfeld vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg untersucht, der für die Parkhausvariante 1 zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Untersuchungsfläche für den Bau des Parkhauses westlich der bestehenden Eishalle stellt sich als ein schmaler Gehölzstreifen östlich der Kriegsdorfer Straße und dem dort parallel verlaufenden Radweg sowie dem südlich unterhalb der bestehenden Eishalle begrenzenden Weg dar. Dabei handelt es sich um einen jungen bis mittelalten, relativ dichten Gehölzbestand, der überwiegend aus Gehölzarten wie Winter-Linde, Esche, Kirsche, Feld-Ahorn, Sal-Weide, Kirsche und Hartriegel aufgebaut wird. Weiterhin finden sich vereinzelt und im nördlichen Bereich etwas gehäufter Ziergehölze wie Mahonie, Liguster, Rose, Schneebeere und Wolliger Schneeball in dem Gehölzbestand. Der Bestand weist auch Totholzanteile (Kirsche) und partiell Ablagerungen von Grünschnitt und Abfall auf. Aufgrund des jungen bis mittleren Alters der Gehölze zeigen sich keine gut ausgeprägten für Fledermäuse und/oder halb-/höhlenbrütende Vögel geeigneten Quartierpotenziale auf. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzinseln einzelne Nester von Freibrütern beherbergen, die aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung nicht erfasst werden konnten. Die Fläche lässt aufgrund der Kleinflächigkeit und der verkehrstechnischen Vorbelastung vermutlich keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Quadranten 4 des Messtischblatts/ in der Topografischen Karte (TK 25 000) 5108 Köln-Porz erwarten.
Die Fläche für den Bau des Parkhauses westlich der bestehenden Eishalle weist im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange vermutlich eine geringes (bis mittleres) artenschutzfachliches Konfliktpotenzial auf (Einstufung sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Der Bereich stellt sich als relativ schmaler Gehölzstreifen zwischen der Kriegsdorfer Straße und der bestehenden Eishalle auf. Es handelt sich also um einen von zwei Seiten sehr eingeengten Gehölzbereich, der aktuell bereits hohen Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungseffekten unterliegt. Insofern sollte aus artenschutzfachlicher Sicht bzw. um Konfliktpotenziale zu vermeiden, für den Bau des Parkhauses diese Variante gewählt werden. Dieser Bereich hat bereits eine hohe Vorbelastung durch die Kriegsdorfer Straße sowie die bereits vorhandene Bebauung durch das Gebäude der aktuellen Eishalle. Die Aussagen gelten als Ersteinschätzung und müssen in einem zweiten Schritt im Rahmen einer Artenschutzprüfung entsprechend fachlich verifiziert und abgearbeitet werden.

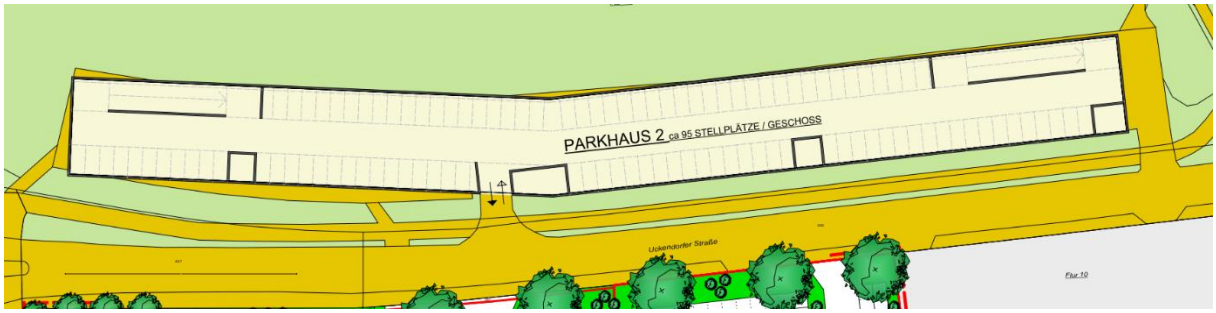
Parkhausvariante 2



Lageplan


Visualisierung (Blick von Südwest)

Bei der Parkhausvariante 2 befindet sich der Standort nördlich der Uckendorfer Straße und überplant den derzeit dort vorhandenen Parkplatz. Das Parkhaus mit einer Grundfläche von 3223 qm bietet auf 3 Ebenen Platz für 285 Fahrzeuge (96 je Ebene). Dafür entfallen jedoch die heute vorhandenen 145 ebenerdigen Parkstände an der Uckendorfer Straße, so dass insgesamt etwa 140 neue/zusätzliche Pkw-Stellplätze durch dieses Parkhaus entstehen können, die die heute vorhandenen temporären Stellmöglichkeiten auf der Wiesenfläche lediglich annähernd ersetzen könnten. Auch dieses Parkhaus sollte architektonisch in die vorhandene Umgebung eingefügt werden. Eine Begrünung ist angedacht. Die Zufahrt erfolgt von der Uckendorfer Straße im Bereich der derzeitigen Zufahrt zum vorhandenen Parkplatz.



Grundform

Die natur- und artenschutzrechtliche Bedeutung dieses Standortes für die Parkhausvariante 2 wurde ebenfalls im Vorfeld vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg untersucht, der dort zu folgenden Ergebnissen kommt:

Die Untersuchungsfläche für den Bau des Parkhauses nördlich der bestehenden Eishalle bzw. nördlich der Uckendorfer Straße stellt sich als eine bereits vorhandene, sehr gut mit Gehölzen eingegrünte Parkplatzfläche dar. Die dortigen mittelalten Gehölze weisen in Einzelfällen geeignete Quartierpotenziale für Fledermäuse, wie z.B. kleinere Höhlungen oder Astabbrüche, auf. Die überwiegend als Solitär gepflanzten Gehölze zeigen z.T. gut entwickelte Kronenbereiche, daher finden sich geeignete Strukturen für zahlreiche Freibrüter, die aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung jedoch nicht erfasst werden konnten. Unmittelbar nördlich an diese Parkplatzfläche und damit das Plangebiet angrenzend befindet sich der biotopkartiere Bereich „Eichenmischwäldchen am Haus Rott“ mit der Kennung BK-5108-052 und einem Flächenumfang von ca. 2 ha. Dabei handelt es sich um einen Eichenmischwald (Eiche, Buche, Berg-Ahorn, Birke, Robinie u.a.) mit überwiegend mittlerer Altersstruktur und einem durchschnittlichen Brusthöhendurchmesser (BHD) von ca. 40 cm. Eingestreut finden sich ältere Gehölze, die einen BHD von ca. 60 cm erreichen. Abschnittsweise findet sich Bereiche mit besonders strukturgebenden Elementen, wie etwa eine ausgeprägte Strauchschicht, vertikales und horizontales Totholz, ältere Einzelgehölze und temporär/dauerhaft mit Wasser gefüllte Mulden. Der Waldbereich weist an einzelnen Gehölzen partiell für Fledermäuse und/oder halb-/höhlenbrütende Vögel geeignete Quartierpotenziale, wie kleinere Baum- und Spechthöhlen oder ähnliche Strukturen, z.B. Astabbrüche oder Rindenabplatzungen auf. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Gehölzbestand zahlreiche Nester von Freibrütern beherbergt, die aufgrund der Belaubung zum Zeitpunkt der Begehung nicht erfasst werden konnten. Der Bereich des „Eichenmischwäldchens am Haus Rott“ lässt im Quadranten 4 des Messtischblatts/ in der Topografischen

Karte (TK 25 000) 5108 Köln-Porz das Vorkommen von planungsrelevanten Arten erwarten. Der Waldbereich zeigt im Inneren ein vielfältiges Wegenetz (Trampelpfade) und ist durch einen hohen Besucherdruck (Erholung, Freizeit) gekennzeichnet.
Die Fläche für den Bau des Parkhauses nördlich der bestehenden Eishalle bzw. nördlich der Uckendorfer Straße weist im Hinblick auf artenschutzfachliche Belange vermutlich ein mittleres artenschutzfachliches Konfliktpotenziale auf (Einstufung sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Die Überplanung der Fläche des aktuellen Parkplatzes selbst erscheint dabei weniger problematisch, vielmehr würde durch den Bau des Parkhauses der unmittelbar angrenzende Bereich auf breiter Fläche (ohne Puffer) des biotopkartieren „Eichenmischwäldchen am Haus Rott" (BK-5108-052) durch (in)direkte Störwirkungen tangiert, insbesondere in der Bauphase und vermutlich auch im laufenden Betrieb des Parkhauses. Der aktuell genutzte Parkplatz ist gut eingegrünt. Ein neues Parkhaus würde vermutlich bauartbedingt eine anders geartete „Störwirkung" insbesondere auf Brutvögel entfalten, insbesondere durch die Höhe des Gebäudes (mehrere Parkebenen/Stockwerke). Die Aussagen gelten als Ersteinschätzung und müssen in einem zweiten Schritt im Rahmen einer Artenschutzprüfung entsprechend fachlich verifiziert und abgearbeitet werden.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben geschaffen werden. Dazu ist insbesondere eine Erweiterung der Baugrenzen bezüglich der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erforderlich.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan (der Innenentwicklung bei Parkhausvariante 1)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in diesen Fall von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 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. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Die Umweltbelange, insbesondere die detaillierten Anforderungen an den Artenschutz werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt.
Da es sich bei der vorliegenden 3. Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für den Neubau der Eissporthalle und das Parkhaus wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Zwecke“ und „Parkhaus“ festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird sich an dem geplanten Vorhaben orientieren und mittels GRZ und Höhenfestsetzungen bestimmen, wie große die baulichen Anlagen, insbesondere der Neubau der Eissporthalle und das neue Parkhaus, werden dürfen. Die Festlegung der jeweiligen Werte erfolgt im weiteren Verfahren.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Gleiches wie für das Maß der baulichen Nutzung gilt auch für die Bauweise bzw. die überbaubaren Flächen. Die Festsetzung einer Bauweise ist bei dem geplanten Vorhaben nicht erforderlich. Es ist jedoch geboten, mittels Baugrenzen für die Hauptgebäude und ggf. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen z.B. für Pkw-Stellplätze einen bauleitplanerischen Rahmen vorzugeben, in welchen Bereichen diese Anlagen errichtet werden sollen und zulässig sind. Wie eng dieser Rahmen gefasst wird, ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung der neuen Vorhaben ist über die Uckendorfer Straße und bei der Parkhausvariante 1 zusätzlich über die Kriegsdorfer Straße gewährleistet. Im Bebauungsplan sollte im weiteren Verfahren bestimmt werden, an welchen Stellen Ein- und Ausfahrten zu errichten sind und zugelassen werden. Ob zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich sind, wird insbesondere die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigen.

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

Baulich nicht genutzte Flächen werden als Grünflächen oder für Bepflanzungen festgesetzt werden. Ob sich ggf. darüber hinaus Anforderungen aus den Belangen des Artenschutzes ergeben, muss sich ebenfalls im weiteren Verfahren zeigen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und voraussichtlich ausreichend dimensioniert. Welche Anforderungen konkret bestehen, wird sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Entscheidung, ob für die geplanten Bauvorhaben besondere Gestaltungsvorschriften getroffen werden, z.B. zur Dach- und Fassadengestaltung und -begrünung, bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten. Grundsätzlich ist von einer Dachbegrünung auszugehen für die Flächen, die nicht für erneuerbare Energien genutzt werden, sofern nicht besondere Gründe dagegen sprechen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden, sofern die Stadt Troisdorf für die städtische Wiesenfläche neben der vorhandenen Eishalle ein Erbbaurecht vergibt oder die Fläche veräußert. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebauungsfähig.

7 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt entstehen keine Planungskosten, da diese durch den privaten Projektträger getragen werden.

8 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel aus Weilburg vom 29.06.2021 **(Anlage 1)**

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter