STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Lahnstraße, östlich des Abenteuerspielplatzes, südlich des Tenniscentrums Troisdorf

- Neubau eines Feuerwehrgerätehauses –

Satzungsbeschluss, Stand: 08.10.2020

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1) u. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Lahnstraße östlich des Abenteuerspielplatzes, südlich des Tenniscentrums Troisdorf

(Neubau eines Feuerwehrgerätehauses)

1. Plangebiet

Das im nordöstlichen Teil von Friedrich-Wilhelms-Hütte befindliche Plangebiet liegt in der Lahnstraße gegenüber eines allgemeinen Wohngebietes mit 4-geschossiger Bebauung. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Tennisanlage, westlich grenzt der Abenteuerspielplatz Friedrich-Wilhelms-Hütte an und südöstlich ist eine Mischgebietsnutzung festgesetzt.

Das Grundstück des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Mittig wird das Grundstück durch den DN-Kanal gequert der mit einem Schutzstreifen versehen ist.

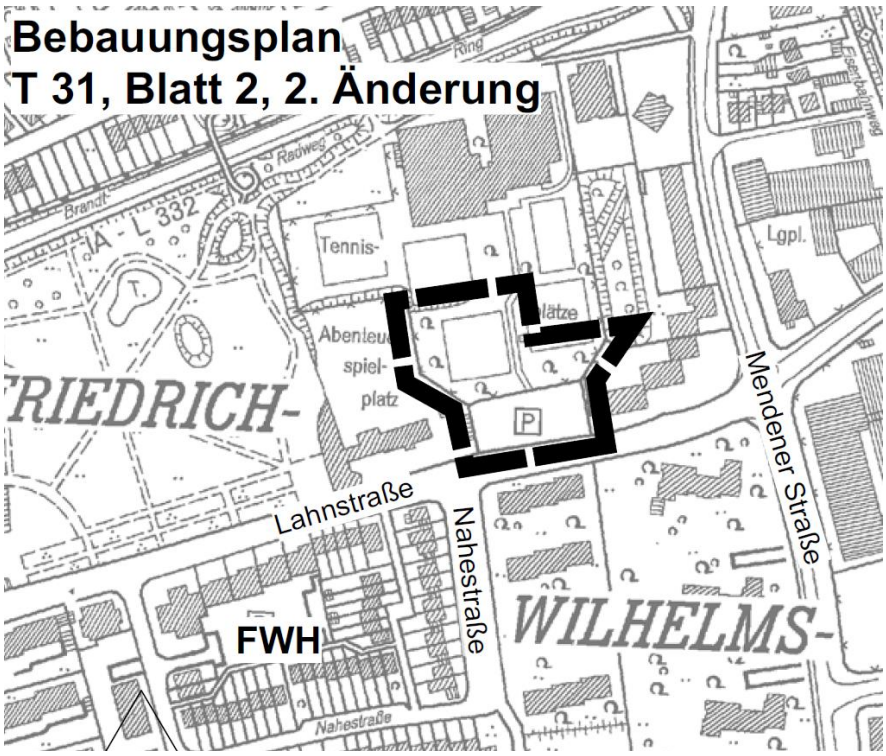


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, (Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)**)**

1.1. Eigentumsverhältnisse

Die heute als Parkplatz genutzte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation und Verfahren

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.



Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 2 Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" aus. Westlich, im Bereich des Abenteuerspielplatzes, sind die Flächen als „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Südlich und östlich stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

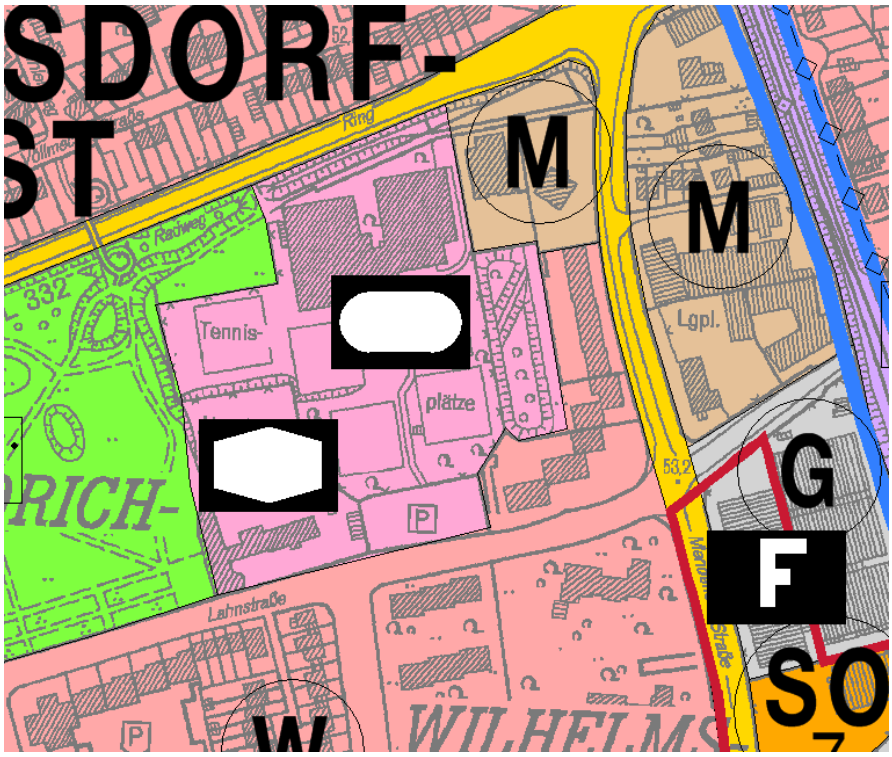


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3. Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 1. Änderung (rechtskräftig seit 01.04.2003) weist für den gesamten Änderungsbereich Flächen für Sport- und Spielanlagen aus. Das Maß der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschoßflächenzahl von 1,2 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 70,5 m über NHN sollen weiterhin bestehen bleiben.

Auf dem Gelände ist ein Feuerwehrgerätehaus für die Löschgruppe Friedrich-Wilhelms-Hütte geplant. Nördlich verbleiben die bestehenden beiden Tennisplätze und westlich werden die vorhandenen Stellplätze und die Zufahrt zum Abenteuerspielplatz gesichert.

2.4. Europäische Schutzgebiete, Biotope

Das Plangebiet berührt keine europäischen und nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder **Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW).** Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Entfernung zu nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten, hier Siegaue und Siegmündung (DE 5208-301) beträgt rd. 950m. Das Plangebiet steht in keinem funktionalen Bezug zum Natura 2000 Gebiet.

Für das Plangebiet liegen nach der Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Naturschutz und Verbraucherschutz LANUV (Abfrage am 25.05.2020 unter http://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos) keine Biotopverbundflächen und schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW vor. Angaben zum Vorkommen planungsrelevanter Arten aus dem Fundortkataster sowie geschützte Alleen nach dem Alleenkataster sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Am Standort soll ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses Friedrich-Wilhelms-Hütte realisiert werden, um heute bestehende Einschränkungen am alten Standort des Feuerwehrgerätehauses zu beseitigen.

Der aktuelle Brandschutzbedarfsplan der Stadt Troisdorf sieht den bestehenden Standort des Gerätehauses Friedrich-Wilhelms-Hütte an der Mendener Straße 21, 53840 Troisdorf als nicht geeignet an: „Die Zu- und Abfahrsituation ist unzureichend. Die Zufahrt zum Gerätehaus wird nachts durch verschlossene Tore erschwert. Hinzu kommt, dass das Gebäude angemietet ist und kein Konzept für den Fall existiert, dass das Mietverhältnis durch den Vermieter gekündigt wird. Ergänzend wird die vor dem Gerätehaus verlaufende Bahntrasse ausgebaut, was eine Nutzung des Gerätehauses in Zukunft weiter erschweren wird."

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans T 31, Blatt 2, 2. Änderung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gemeinbedarfsflächen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses am Standort Lahnstraße.

4 Planungsbindungen und Umweltbelange

4.1. Verkehr

Der Änderungsbereich wird südlich von der Lahnstraße tangiert, die als Sammelstraße einzustufen ist. Über sie erfolgt die Erschließung des geplanten Gebäudes.

Die Lahnstraße mündet östlich in die Mendener Straße ein, die als wichtige innerörtliche Verkehrsstraße eingestuft wird.
Entlang der Lahnstraße sind beidseitig öffentliche Stellplätze ausgebaut.
Die erforderlichen privaten Stellplätze werden zu einem kleineren Teilbereich oberirdisch, ansonsten überwiegend unterirdisch in Tiefgaragen nachgewiesen.

Entlang der Lahnstraße sind keine separaten Radwege ausgebaut. Hier muss der Radfahrer die Fahrbahn benutzen.

Die Lahnstraße ist beidseitig mit Bürgersteigen ausgestattet, die dem Fußgänger vorbehalten bleiben.

Der Änderungsbereich ist über Bushaltestellen an der Mendener Straße und Lahnstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4.2. Freizeit

An den Änderungsbereich grenzt westlich der Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte, der mit seinen Grün- und Spielflächen den Einwohnern des Ortsteiles als Naherholungsbereich zur Verfügung steht.

4.3 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Umsetzbarkeit des Feuerwehrgerätehauses an dem Standort sind die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses auf die umliegenden vorhandenen Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Zu den relevanten Geräuschquellen des geplanten Betriebes des Feuerwehrgerätehauses gehören im Wesentlichen die ein- und ausfahrenden Einsatzfahrzeuge und PKW. Des Weiteren ist mit PKW-An- und Abfahrten in der Nacht auszugehen. Es finden in regelmäßigen Abständen Übungen statt. Im Regelbetrieb werden dabei maximal Schläuche begutachtet. Lärmverursachende Wartungsarbeiten werden auf der Hauptwache in Troisdorf Sieglar ausgeführt. Die Löschgruppe Friedrich-Wilhelms-Hütte hat ein Einsatzfahrzeug mit einem elektrischen Martinshorn. Einsätze finden tags und nachts statt.
Das Geräuschimmissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen zur Lärmreduzierung getroffen werden müssen.

Beim Normalbetrieb (Übungen) ist darauf zu achten, dass während der Nachtzeit keine Lkw-Bewegungen auf dem Gelände stattfinden.

Die Nutzung der sechs südlichen Pkw-Stellplätze an der Lahnstraße ist aus schalltechnischer Sicht zur Nachtzeit nicht möglich, bzw. es sind bei der konkreten Planung Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand o.ä.) zu berücksichtigen.

Beim Betrieb weiterer schalltechnisch relevanter Aggregate (Klimageräte, Lüftungsanlagen, etc.) sollte ein möglichst großer Abstand bzw. ein den Immissionsorten abgewandter Standort gewählt werden, dies sollte ggf. schalltechnisch überprüft werden.

Die Nutzung des Martinshorns sollte erst auf der öffentlichen Straße erfolgen, um die Zufahrt des Einsatzfahrzeuges auf die öffentliche Straße im Hinblick auf den Sicherheitsaspekt zu ermöglichen ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Zuwegung als sinnvoll anzusehen.

Einsatz schallgedämpfter Luftdruckventile des Bremssystems von dem Einsatzfahrzeug (Stand der Technik).

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Gebäudehöhe des Feuerwehrgerätehauses wird mit max. 9 m festgesetzt. Diese Höhe bietet ausreichend Flexibilität für die Gebäude der Feuerwehr (zweigeschossig geplant). Die Höhe trägt der Besonderheit des Gebäudetyps Feuerwehrgerätehaus Rechnung.

Der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche quer verlaufende, dinglich gesicherte 6 m breite Schutzstreifen für den DN-Kanal muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs freigehalten werden.

Die im Plangebiet vorhandene Wasserleitung zu den Tennisplätzen verläuft mittig des Parkplatzes und wird mit einem Schutzstreifen versehen.

Das Feuerwehrgerätehaus Friedrich-Wilhelms-Hütte wird an der Lahnstraße platziert, um die gesetzlichen Einsatzzeiten sicherzustellen. Die anfahrenden Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr können mit ihrem PKW die bestehenden Stellplätze nutzen. Die allgemeine Zufahrt und die Ausfahrt der Feuerwehr erfolgen von der Lahnstraße.

Im Rahmen der Erschließung von der Lahnstraße kommt es zu keiner Überfahrung der Leitungstrasse des DN-Kanals.

Die Parkplatzanlage der Feuerwehr sollte kompakt angeordnet werden. Da diese Stellplätze für Einsatzkräfte freigehalten werden müssen, ist eine Anordnung überwiegend in zweiter Reihe, anschließend an das Feuerwehrgerätehaus geplant.

Bei der Erschließung der Feuerwehr wurden folgende Belange umfassend berücksichtigt:

- der reibungslose Ablauf der Zufahrt für Feuerwehrleute (mit privat Pkws) von der Lahnstraße aus
- das Freihalten der für diese Einsatzkräfte reservierten Stellplätze auf dem Grundstück der Feuerwehr
- der sichere und reibungslose Ablauf der Zu- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge

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

Die Eingrünung der Stellplatzanlagen der Feuerwehr wird durch die umgebenden öffentlichen Grünflächen und durch Baumpflanzungen (ein Baum je 6 Stellplätze) sichergestellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Leitungstrasse DN-Kanal mit einem 6 m breiten Schutzstreifen wird freigehalten von Bebauung.

Die durch das Plangebiet verlaufende Wasserleitung wird mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 3 m im Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der damit verbundenen Versickerungsfähigkeit der Böden werden in der weiteren Objekt-Planung Versickerungsversuche durchgeführt.

6.0 Umweltbelange, Artenschutz

Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a und Anlage 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Da ein Eingriff bereits auf der bisherigen Bebauungsplangrundlage zulässig war, entfällt der Erforderlichkeit eines landschaftspflegerischen Ausgleichs. Die Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Troisdorf bleibt davon unberührt.

Die Vegetation des Plangebietes besteht aus verschiedenen Gehölzen, die den Parkplatz und die Lärmschutzwälle der angrenzenden Tennisplätze bewachsen. Sie setzt sich zum einen zusammen aus Einzelbäumen auf dem Parkplatz, die im Baumkataster der Stadt Troisdorf erfasst sind:



Auszug aus dem Baumkataster der Stadt Troisdorf

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang in 1m Höhe (lt. Baumkataster)
1	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	99
2	Alnus glutinosa	Schwarzerle	96
3	Carpinus betulus	Hainbuche	63
4	Carpinus betulus	Hainbuche	95

5	Carpinus betulus	Hainbuche	126
6	Carpinus betulus	Hainbuche	99
7	Castanea sativa	Esskastanie	66

Zum anderen setzt sich die Vegetation aus weiteren Gehölzen zusammen, die im Bereich des Parkplatzes als Schnitthecken in Form geschnitten sind und in den übrigen Bereichen, teilweise freiwachsend:

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpus chenaultii	Schneebeere
Berberis spec.	Berberitze
Pyracantha spec.	Feuerdorn
Cotoneaster spec.	Zwergmispel
Coryllus avellana	Haselnuss
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Rubus fruticosus	Brombeere
Taxus baccata	Eibe
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Holunder
Cornus mas	Hartriegel
Acer campestre	Feldahorn
Mahonia aquifolium	Mahonie

Die spärlichen Säume wurden von Brennnesseln gebildet.

6.1 Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei 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 bereits bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen. Dies gilt gem. Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie im vereinfachten Verfahren nach § 1 BauGB. Eine Ausnahme hiervon sieht die derzeitige Erlasslage nicht vor. Die Darlegung erfolgt in diesem Fall daher stark verkürzt, da infolge der Planänderung keine Wirkfaktoren abzusehen sind, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

Infolge des Baus des Feuerwehrgerätehauses entfällt zukünftig die Esskastanie, die mit Nr. 7 im Baumkataster der Stadt Troisdorf gekennzeichnet ist. Der Baum weist laut Baumkataster einen Stammumfang von 66 cm auf. Es ist zu vermuten, dass der Baum seit der Erfassung noch etwas gewachsen ist. Im Ortstermin am 25.05.2020 konnten vom Boden aus keine Höhlen gesichtet werden. Durch die Nutzung als Parkplatz ist die potenzielle Lebensraumqualität für die Vogelwelt gestört. Es ist davon auszugehen, dass randlich sogenannte Allerweltsvogelarten brüten und die Gehölze zur Nahrungsaufnahme aufgesucht werden.

Teilbereiche der Schnitthecken (92qm und 62qm) innerhalb des Parkplatzes entfallen dauerhaft und ein Teil der randlichen Eingrünung entfällt voraussichtlich temporär.

Die Bäume mit den Nummern 4-6 bleiben erhalten, der Baum mit der Nr. 3 ist abgängig. Damit entfallen Lebensräume für die Vogelwelt und ggf. für Fledermäuse.

Unter der Berücksichtigung des Fäll- und Rodungsverbots in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§39 BNatSchG, Abs.5, Satz 2) sind erhebliche Nachteilige Auswirkungen den Artenschutz durch die Planänderung nicht abzusehen. Zu rodende Bäume sind vor dem Fällen auf Höhlen und einzelne Fledermausvorkommen zu untersuchen. Ggf. sind. Fledermaushöhlen nach dem Ausfliegen der Tiere zu verschließen. In der angrenzenden Parkanlage und in der Eingrünung der Tennisanlage gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen. Dieser Sachverhalt ist auch im Protokoll der ASP im Anhang 1 dargelegt.

7. Verwirklichungsmaßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Troisdorf ist Eigentümerin des Grundstücks und kann die Maßnahme selbst umsetzen.

8. Kosten und Finanzierung

Neben den Planungskosten entstehen Kosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses **und für die Lichtsignalanlage an der Lahnstraße.**

- Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ~~sollen~~ **sind** im neuen Doppelhaushalt **(2021-2022)** ~~entsprechende~~ Haushaltsmittel **in Höhe von ca. 2.180.000 € inkl. Außenanlage und Rückbau der Fläche** veranschlagt~~werden~~.

- **Für die Lichtsignalanlage werden ca. 40.000 € veranschlagt.**

9. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung-ASP, Formular A Antragsteller - Angaben zum Plan, Stadt Troisdorf, Mai 2020

Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose, Richter & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Ahaus, Mai 2020

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Alexander Biber
Bürgermeister