

Vorlage, DS-Nr. 2022/0664

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	18.08.2022			

Betreff: Bebauungsplan B 181, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördlich des Vollsorienters, Zum Kalkofen (Errichtung eines Feuerwehrgaragehauses - Parallelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördlich des Vollsorienters, Zum Kalkofen den Bebauungsplan B 181, 1. Änderung zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung B 181, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich nördlich des Vollsorienters, Zum Kalkofen. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt, da ein Umweltbericht erstellt wird (Normaleverfahren)

Sachdarstellung:

Der aktuelle Brandschutzbedarfsplan der Stadt Troisdorf (2019) sieht den bestehenden Standort des Feuerwehrgerätehauses (FWGH) Bergheim an der Siegstraße 2, 53844 Troisdorf als nicht geeignet an. Bei der Begehung des Standortes im Rahmen der Aufstellung des Brandschutzkonzeptes ist festgestellt worden, dass das Feuerwehrgerätehaus für die aktuelle Nutzung zu klein ist, sodass eine Erweiterung des Gebäudes oder alternativ ein Neubau empfohlen wird. Eine Erweiterung bzw. ein DIN-gerechter Neubau am bisherigen Standort ist nicht möglich. Daher wurden für den Neubau verschiedene alternative Standorte geprüft. Das Ergebnis wurde dem Ausschuss für öffentlichen Einrichtungen in seiner Sitzung am 03.05.2022 vorgestellt. Dieser hat beschlossen, das Feuerwehrgerätehaus auf einem Grundstück an der Straße „Zum Kalkofen“ nördlich des REWE-Marktes zu errichten (DS-Nr. 2022/0029). Die beiden insgesamt ca. 8.060 m² großen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Das Feuerwehrgerätehaus soll auf einem Teilstück dieser Fläche entstehen. Vorteil dieses Standortes ist die bereits vorhandene Erschließung und die soziale Kontrolle durch die Nähe zum REWE-Markt.

Das ca. 3000 m² große Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan B 181, 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 07.12.2019) als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt mit dem Zweck Maßnahmenflächen A und B, Anlage einer extensiven Wiese und Erhalt der Obstbrache. Im Bebauungsplanverfahren ist neben der landschaftspflegerischen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchzuführen. Der Eingriff durch die Gerätehausplanung muss an anderer Stelle wieder kompensiert werden. Um den Standort planungsrechtlich für ein Feuergerätehaus zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (wirksam seit 24.12.2016) ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert werden und Gemeinbedarfsfläche darstellen (DS-Nr. 2022/0690).

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gem. §§ 13 oder 13a BauGB nicht, sodass gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt werden muss. Der Klimacheck entfällt damit.

Zwischen dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und dem REWE-Markt soll ein ca. 3 m breiter Streifen freigehalten werden für einen zukünftigen Fuß- und Radweg als Verbindung im neuen Quartier „Bergheim-Nord“ (im Regionalplan ist hier bereits ein ASB dargestellt). Falls dies nicht möglich ist, soll der Streifen nördlich des Feuerwehrgeländes freigehalten werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

