

Vorlage, DS-Nr. 2023/0228/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.02.2024			

Betreff: Bebauungsplan T169, Blatt 1, 3.Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte. Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule (Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung,, - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung einverstanden. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf in beiden Varianten die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Derzeit ist die Stadt als Eigentümerin unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig für diesen Bereich. Durch einen Verkauf an Private könnten die Kosten, die durch den Ankauf der Fläche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und für bisherige Planungsleistungen zur Realisierung des Parkplatzes entstanden sind, refinanziert werden.

Im Falle einer wertsteigernden Ausnutzung oder Veräußerung der ehemals bundeseigenen Garagenhöfe vor Ablauf einer vertraglich vereinbarten Frist von 10 Jahren nach Vertragsabschluss, hat die Stadt Troisdorf zur Einhaltung dieser Verpflichtungen eine Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis zu verrichten. Die Frage der Höhe einer möglichen Nachzahlungsverpflichtung und ob nach Art und Maß eine wertsteigernde Ausnutzung/ Veräußerung durch die geplante Nutzung vorliegt, kann erst bei Vorlage des Bebauungsplanentwurfes mit der BIMA abgestimmt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits Gutachten zur Beurteilung

des Umweltbelangs Artenschutz (ASP I+II, FFH-Vorprüfung) beauftragt. Es werden ggf. noch weitere Gutachten zur Boden/Versickerung sowie Lärmimmissionen erforderlich sein.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv negativ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input checked="" type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja nein

Erläuterung:

Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, großflächig versiegelten Garagenhofs inklusive dessen Zuwegung. Es ist sowohl eine Neuinanspruchnahme von bislang unversiegelten (Grün-) Flächen im Plangebiet, als auch gleichzeitig die Entsiegelung von bestehenden Verkehrsflächen vorgesehen. Der Grad der möglichen Ver- und Entsiegelung variiert je nach Vorentwurf (Details sind der Begründung zu entnehmen).

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung vom 01.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB). Der Plan erhielt die Priorität 1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 169, Blatt 1, 3. Änderung erfasst eine rd. 4770 m² große Fläche mit einem brachgefallenen Garagenhof für das Quartier der Belgischen Siedlung, welche unmittelbar an das Naturschutzgebiet Wahner Heide angrenzt.

Ziel der 3. Bebauungsplanänderung ist die Wiedernutzbarmachung der überwiegend versiegelten und mit abgängigen Garagenbauten bestandenen Fläche, um diese einer sinnvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Aufgrund eines hohen Parkdrucks im angrenzenden Wohngebiet soll die Fläche zukünftig als privater Garagenhof mit Fertigaragen und Carports sowie Stellplätzen zur Vermietung nutzbar gemacht werden. Ob auf der Fläche auch Wohnmobilstellplätze realisiert werden können, soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Anlass zu

dieser Planung gab ein privates Kaufinteresse, welches zur Umsetzung eines solchen Vorhabens an die Stadt herangetragen wurde. Da die Fläche derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, muss für eine private Nutzung der öffentliche Zweck entfernt und die Bebaubarkeit mit Garagen zugelassen werden. Dafür ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Der bisher öffentliche Parkplatz, der zur Entlastung des Aggerstadions gedacht war, wird nicht mehr benötigt.

Die Art der baulichen Nutzung soll zukünftig für den Bereich des abgängigen Garagenhofs samt Zufahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Garagenhof“ festgesetzt werden. Die angrenzende bestehende Gebietsausweisung als Entsorgungsanlage eines bestehenden Pumpwerks der städtischen Abwasserbetriebe (ABT) wird um die Fläche einer geplanten Erweiterung von ca. 11 m x 15 m ergänzt. Dieser Bereich ist im derzeit gültigen Bebauungsplan noch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere Teile der Grünfläche sollen zudem für die Stellplatzanlage umgenutzt werden. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sollen grün bleiben und teilweise entsiegelt und neu begrünt werden (nähere Informationen können dem beigefügten Vorentwurf zur Begründung entnommen werden).

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet zudem noch vollständig als Ver-/Entsorgungsfläche „Abwasser“ mit schwimmendem Planzeichen „Parkplatz“ dargestellt. Durch die abweichende Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans wird eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in der Sitzung am 16.03.2023 für den Bereich des ehemaligen Garagenhofs zunächst drei Varianten für die Entwicklung samt möglicher Flächenzuschnitte als Vorentwurf skizziert (siehe DS-Nr. 2023/0228). Die Vorlage wurde in der Sitzung zurückgestellt und die Verwaltung mit der Erarbeitung einer weiteren 4. Variante beauftragt, in welcher der Garagenhof insgesamt näher an die Taubengasse heranrückt.

Zu diesem Zeitpunkt waren die beauftragten Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) der Stufe I und II und zur FFH-Verträglichkeit noch in der Erstellung; mittlerweile liegen die Ergebnisse vor. Die ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (AVM 1- AVM 9) zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse, insbesondere der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zum Schutz des direkt angrenzenden NSG, nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig ist. Die aufgeführten Maßnahmen wurden in der FFH-Vorprüfung übernommen, eine vertiefende FFH-Untersuchung der Stufe II ist nicht erforderlich. Um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Arten auszuschließen, sind die Ergebnisse in der Planung zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Dies betrifft auch einige Hinweise zur Ausgestaltung und Anordnung der Stellplatzanlage (AVM 7, AVM 1, AVM 6). Vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse, erscheint ein Festhalten an den in der Ausschusssitzung bereits vorgestellten drei Varianten nicht mehr zielführend, da diese nur bedingt mit den formulierten Vermeidungsmaßnahmen vereinbar sind. Ein wichtiger Punkt dabei ist

ein Heranrücken des Garagenhofs an die Taubengasse und ein Abrücken vom Wald im Norden. Damit rückt auch die gewünschte 4. Variante in den Fokus der Planung.

Es wurden daher zwei neue Varianten für die Entwicklung des Garagenhofs samt möglicher Flächenzuschnitte skizziert. Diese folgen den bereits formulierten Ansprüchen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz an die beauftragte vierte Variante. Die bisherigen Varianten 1-3 wurden verworfen. Es werden nur noch die beiden neuen Varianten zur Beratung vorgelegt.

Plankonzept

In beiden Varianten rückt die Stellplatzanlage insgesamt näher an die Taubengasse heran, sodass der Grünstreifen entlang der Taubengasse teilweise wegfällt. Durch diese Ausgestaltung gehen zwar viele der Bäume mittleren Baumholzes innerhalb des Grünstreifens verloren, gleichzeitig können jedoch noch ältere und größere Bäume (starkes bis sehr starkes Baumholz) durch die Entsigelung der alten Zufahrten und ein Abrücken vom nördlichen Waldrand dauerhaft geschützt werden und störende Eingriffe verringert werden (AVM 7).

Darüber hinaus werden folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (AVM 7):

- Möglicherweise geplante Garagen sollen so angeordnet werden, dass sie den Aktivitätsschwerpunkt der Fledermäuse und der vermuteten Waldkauz-Bruthöhle im Nordosten des Änderungsbereichs gegen die Störungen durch die offenen Stellplätze abschirmen.
- Die neue Stellplatzanlage soll nur über die westliche Zufahrt und/ oder über eine Zufahrt von der Mitte des Garagenhofes aus möglich, sein.
- Durch Konzeption und Bau des neuen Garagenhofs sind zukünftige Verkehrssicherheitsprobleme wegen der Nähe zum Waldrand zu berücksichtigen und zu vermeiden.
- Störungen durch Licht, Lärm und Bewegung in den Wald hinein sind zu vermeiden. Ein Waldrand aus heimisch, standortgerechten Sträuchern ist im Änderungsbereich des B-Plans nach Norden und Nordosten hin zu entwickeln. Garagen zum Wald hin schirmen zusätzlich negative Wirkungen ab.
- Die Stellplatzanlage ist zum Wald und dem neu anzulegenden Waldrand hin vollständig mit stabilem Zaun einzuzäunen, damit der Wald vom Parkplatz aus nicht betreten werden kann. Der Zaun ist mit Durchlässen für Kleintiere zu versehen.
- Das Pumpwerk soll nicht nach Westen erweitert werden, sodass die dort stockenden Altbäume, die im Revier des Mittelspechts liegen, erhalten bleiben können.
- Erhalt bestimmter Bäume (AVM 1) und Vermeidung von Lichtemissionen (AVM 6).

Um das individuelle Sicherheitsempfinden der Bewohner*innen und Nutzer*innen zu erhöhen, werden zudem auch Überlegungen und Maßnahmen zur Erhöhung der Sichtbarkeit und Zugänglichkeit in die Planung mit einbezogen. Um den Blick auf den Garagenhof nicht zu versperren, wird teilweise eine Mischung aus Garagen im Norden und nicht überdachten Stellplätzen oder Carports ohne Seitenwände im Süden vorgesehen. Eine oder zwei neue zentrale Zufahrt/en oder ein Fußweg können zudem mehr Einblick schaffen.

Die konkrete Organisation der Zu- und Ausfahrten sowie der Rangierflächen ist für beide Varianten im weiteren Verfahren aus verkehrsplanerischer Sicht zu überprüfen und zu konkretisieren. Dabei sind die geschützten und erhaltenswerten Bäume im nahen Umfeld der aktuell befestigten Flächen im besonderen Maße zu berücksichtigen. Die von Osten kommende alte Zufahrt fällt in beiden Planungsvarianten weg, sodass diese Fläche entsiegelt wird und dadurch dortige ältere und größere Laubbäume dauerhaft geschützt werden. Durch die zukünftig private, zeitlich entzerrte Nutzung im Vergleich zu einem Stadionparkplatz, ist diese nicht mehr erforderlich. Ob die westliche Zufahrt ebenfalls in Teilen zurückgebaut werden kann, ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Auch hier befinden sich nahe der alten Zuwegung Laubbäume, die als erhaltenswert eingestuft werden.

Das potenzielle Stellplatzangebot der Planvarianten wird mit 44-60 Stellplätzen in Form von Garagen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen überschlägig ermittelt. Etwaige Wohnmobilstellplätze sind dabei noch nicht berücksichtigt. Würden sie anteilig umgesetzt, wäre die Zahl der Stellplätze insgesamt geringer. Alle Garagen und Carports sind zu begrünen.

Die zwei neu skizzierten Varianten unterscheiden sich in punkto Zufahrten, Ausnutzung/Größe des Garagenhofs bzw. Anzahl der Parkmöglichkeiten i.V.m. dem Wegfall/Erhalt eines als „möglichst erhaltenswert“ eingestuften Altbaums im Bereich des Grünsteifens sowie dem Grad der möglichen Ver- und Entsiegelung. Details sind der Begründung zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt beide Varianten ins Verfahren zu geben. Aus den Hinweisen und Anmerkungen soll, unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes und der verkehrlichen Umsetzbarkeit, die bestmögliche Variante für den Entwurf zur Offenlage abgeleitet werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Dezernent