

Vorlage, DS-Nr. 2021/1523/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff: Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße, westlich des Umspannwerkes, (Umwidmung ehem. Versorgungsfläche– im beschleunigten Verfahren). 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 T175, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße, westlich des Umspannwerkes, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 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: Nein

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 28.02.2020 stellte die TroPark GmbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1. Die TroPark GmbH vermarktet die Flächen an der Mülheimer Straße. Dazu zählt auch die Fläche des alten Umspannwerkes bzw. Gebäude 68 nördlich der Mülheimer Straße westlich des Umspannwerkes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hatte der Planänderung mit Beschluss vom 28.05.2020 (Vorlage DS-Nr. 2020/0429) zugestimmt.

Der zurzeit noch als Versorgungsfläche ausgewiesene Bereich wird als solche nicht

mehr benötigt (Neubau des Gebäudes 68 ist an anderer Stelle erfolgt) und soll daher in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Durch diese Änderung wird dem Bedarf an Gewerbeflächen nachgekommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich bereits als gewerbliche Baufläche (G) dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich, denn der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Vorentwurf
B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich nördlich der Mülheimer Straße,
westlich des Umspannwerkes

1 Plangebiet

1.1 Lage und umliegende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich südlich des IndustrieStadt Parks, westlich des Umspannwerkes und nördlich der Mülheimer Straße (B8) auf Höhe der Tankstelle. In westlicher Nachbarschaft befindet sich das sanierte ehemalige Gästehaus der früheren Dynamit Nobel welches heute als Büro genutzt wird.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist größtenteils als Versorgungsfläche ausgewiesen, bis auf einen westlich gelegenen 5 m breiten Randstreifen, der als Gewerbefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf versehen ist.

Der Bereich war zur Aufstellung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1 mit der ehemaligen Maschinenhalle Gebäude 68, dem Gebäude 70 und mit Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität des IndustrieStadt Parks bebaut. Auf der heute weitestgehend brachliegenden Fläche befindet sich noch ein Trafo der Dynamit Nobel (DN), der 2022 zurückgebaut werden soll und ein Ölabscheider der Stadtwerke Troisdorf, der weiterhin im Grundstück verbleibt.



Blattschnittfreie Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, verschnitten mit den Bebauungsplanobjekten/-grenzen

1.2 Umfang und Eigentumsverhältnisse

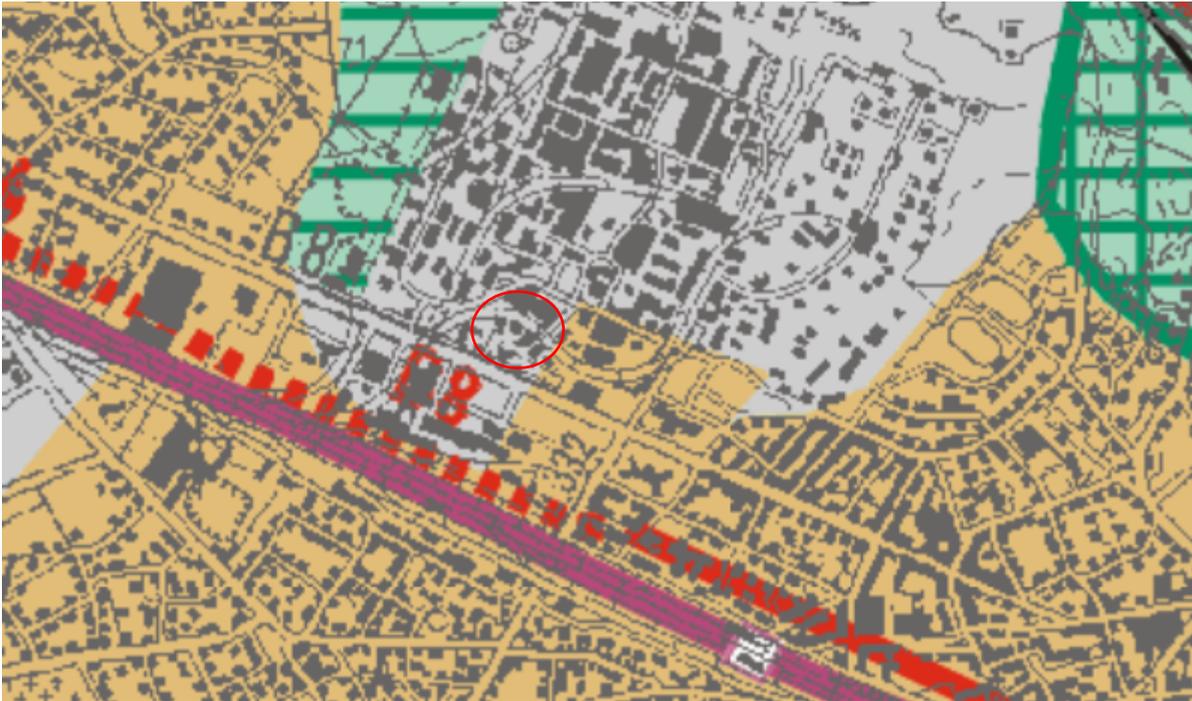
Die ca. 0,4 ha große Fläche umfasst komplett die Flurstücke 2637 und 2639, die sich im Eigentum der Industriepark Troisdorf GmbH befinden sowie Teile aus den Flurstücken 2452 und 2469 in der Gemarkung Troisdorf, Flur 10, die dem Antragsteller TroPark GmbH gehören.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Der sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des Regionalplanes besitzt keine Darstellungen für diesen Bereich des Stadtgebietes.

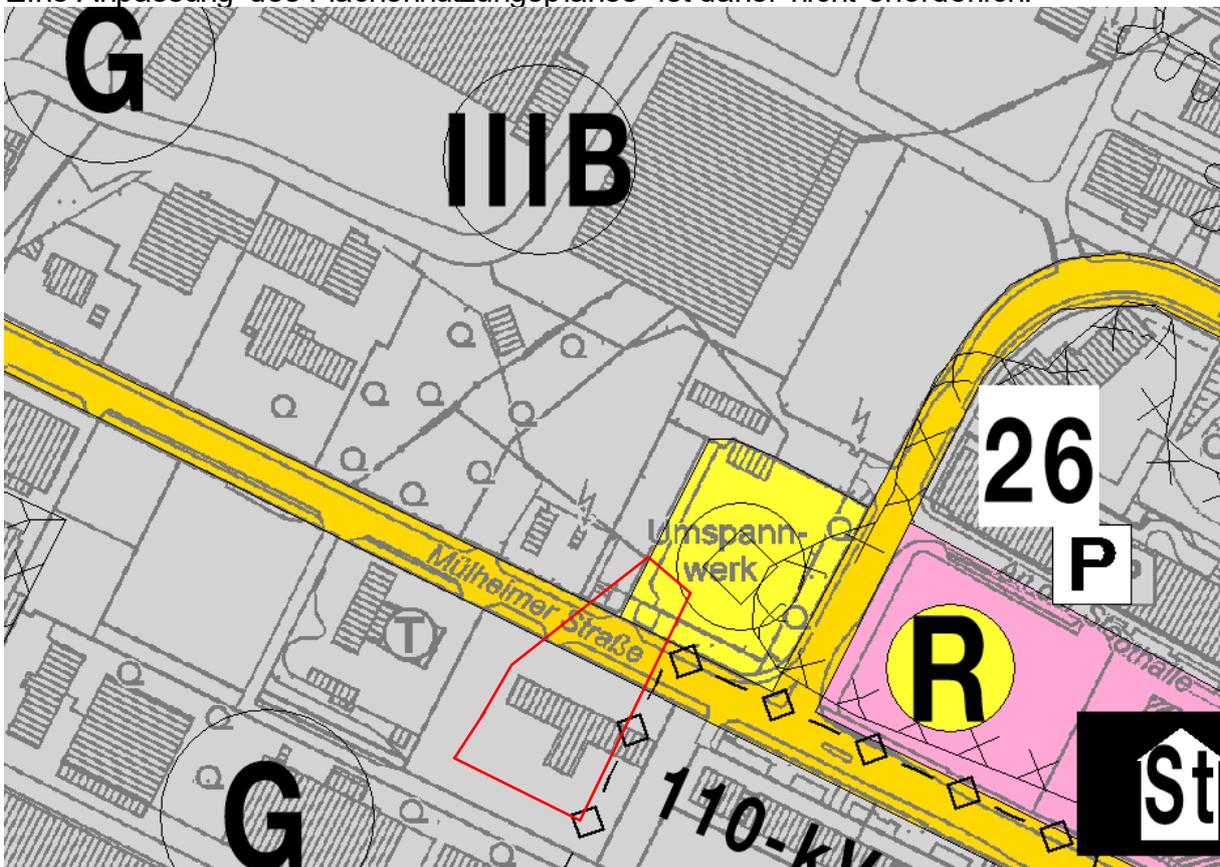


Regionalplan (2004)

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Nur die Mülheimer Straße (B8) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan (2016)

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet existiert der seit dem 15.06.2013 rechtskräftige Bebauungsplan T 175, Blatt 1.

2.4 Landschaftsplan

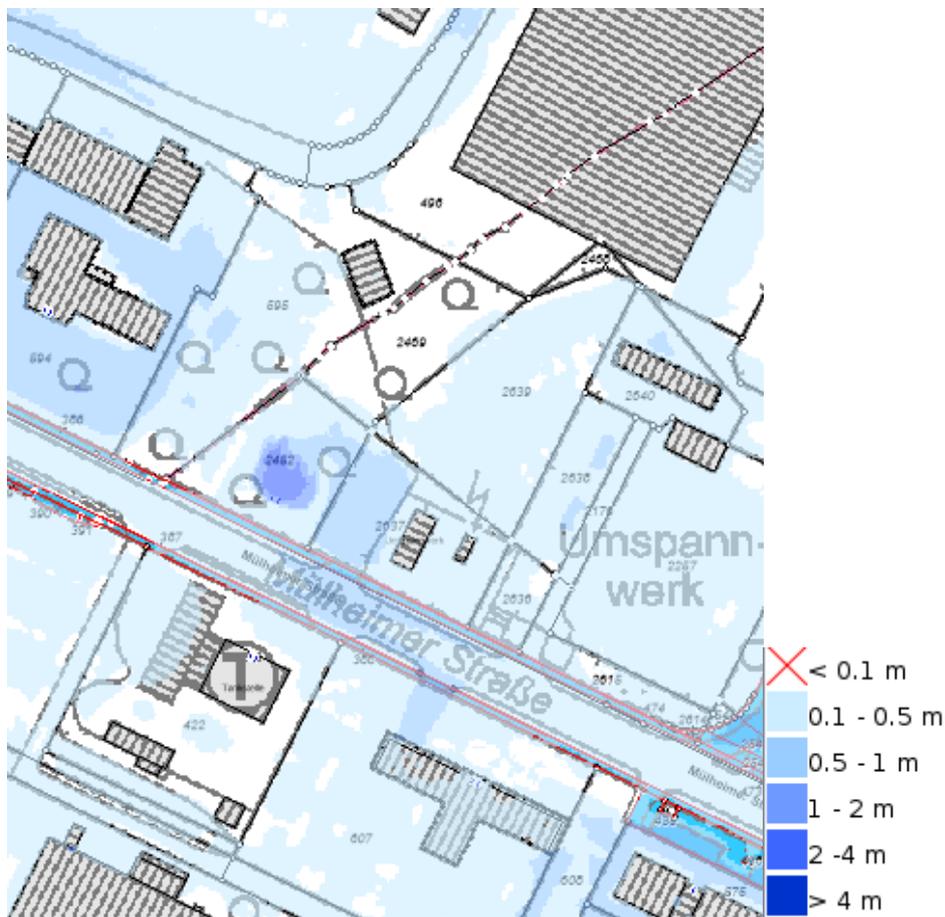
Das Plangebiet befindet sich in den Geltungsbereichen der Landschaftspläne Nr. 15-Wahner Heide und Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, die für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen treffen.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone, Starkregenkarte

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Teileinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 (Blatt Nr.: 5) liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsbereiche bzw. potentiellen Überflutungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, hier Extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) stellt für den Geltungsbereich eine maximale Wasserstandshöhe von 0,1 – 1 m dar.



2.6 Altlasten

Der gesamte IndustrieStadtPark nördlich der Mülheimer Straße ist als Altstandort und als Fläche mit schädlicher Bodenveränderung im Altlastenkataster gekennzeichnet.

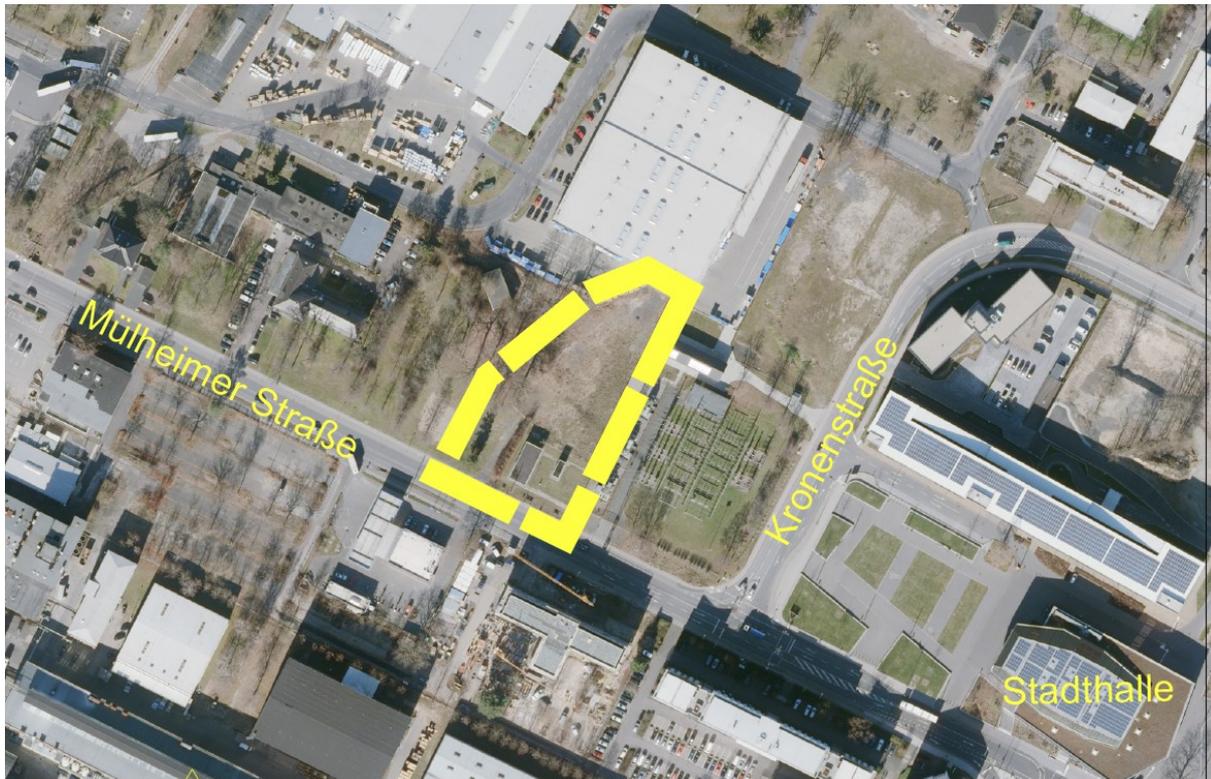
3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Mit Schreiben vom 28.02.2020 stellt die städtische Tochtergesellschaft TroPark mbH einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes T175 Blatt 1. Die TroPark GmbH vermarktet die Flächen an der Mülheimer Straße. Dazu zählt auch die Fläche des alten Umspannwerkes bzw. des ehemaligen Gebäudes 68 nördlich der Mülheimer Straße.

Aufgrund von Rückbaumaßnahmen durch die Stadtwerke Troisdorf und dem Neubau des Gebäudes 68 an anderer Stelle, ist ein Flächenpotenzial entstanden, das einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Der zurzeit noch als Versorgungsfläche ausgewiesene Bereich soll zurückgenommen und in ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Die benachbarten Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt und sind Bestandteil des IndustrieStadtParks Troisdorf.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes T 175, Blatt 1 erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020.



Luftbild mit Geltungsbereich

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die durch Rückbau nun brachliegende Versorgungsfläche soll durch die Nutzungsänderung in eine vermarktbare Gewerbefläche umgewidmet werden;

gleichzeitig soll durch das Zurückspringen der Baugrenzen der Baumbestand berücksichtigt werden. Die Ausweisung von überbaubaren Flächen soll den straßenseitigen Baumbestand berücksichtigen und damit den Charakter der Mülheimer Straße in diesem Bereich sichern, der zu beiden Seiten durch nicht überbaute Bereiche mit Bäumen und Sträuchern und anschließenden Bauflächen für Gewerbebauten geprägt ist.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan T175, Blatt 1, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. Nachverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² auf. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die bestehende westliche Gewerbegebietsausweisung in den Bereich der Versorgungsflächen erweitert und so dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens T175 Blatt 1 wurden alle Umwelt- und Artenschutzbelange betrachtet. Die Umweltbelange wurden abgewogen und mit diesem Ergebnis in die Planänderung übernommen, da die seinerzeitige Umweltprüfung weiterhin als aktuell anzusehen ist und eine aktuelle Ergänzung nur im Bereich Artenschutz erforderlich ist.

Immissionsschutz

Im Hinblick auf den vorhandenen Verkehrslärm der B8 wird im Geltungsbereich aus dem angrenzenden Gewerbegebiet GE 6 der Lärmpegelbereich IV aus dem Bebauungsplan T175 Blatt 1 übernommen und gleichermaßen als passive Lärmschutzmaßnahme am Gebäude festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Menschen an seiner Arbeitsstätte wird somit vermieden.

Für den Bebauungsplan T175 Blatt 1 war die alte DIN 4109 aus dem Jahr 1989 maßgebend. Entgegen der alten Ausgabe der DIN 4109 werden nun nicht mehr

Lärmpegelbereiche in 5 dB-Schritten definiert, sondern der maßgebende Außenlärmpegel in Schritten von einem dB angegeben. Daher wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes T175 Blatt 1, 1. Änderung eine aktuelle schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Die Planunterlagen werden dann entsprechend aktualisiert.

Artenschutz

Um die Auslösung von Zugriffsverboten gemäß § 44 BNatSchG bei den planungsrelevanten Arten auszuschließen, wird für die zu bebauenden Teilflächen des Plangebiets eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in der Planung zu berücksichtigen und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Unabhängig von den Ergebnissen der ASP werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen als Hinweis aufgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen der als nicht planungsrelevant eingestuftarten zu vermeiden. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.) ausgeführt werden.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in einem seit Jahrzehnten gewerblich und industriell genutzten Bereich. Entsprechend dem Planungsziel wird die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE überwiegend festgesetzt. Nur ein kleiner Teilbereich verbleibt als Versorgungsfläche, da sich hier noch ein notwendiger Ölabscheider der Stadtwerke Troisdorf befindet. Der bisher westlich liegende Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf (ABT) wird nach Absprache mit dem ABT an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Hier ist zukünftig ein Kanalumschluss Richtung Mülheimer Straße vorgesehen.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet entsprechend den Abständen zu den umliegenden Wohngebieten in seiner Nutzung auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 eingestuft. Dabei können gem. Abstandserlass die Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

In dem Gewerbegebiet GE 6 sind nachfolgend aufgeführte Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I – IV (lfd. Nrn. 1 – 153) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007.

Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen dem Ziel einer dringend benötigten und möglichst hochwertigen klassischen gewerblichen Nutzung an der Mülheimer Straße widersprechen.

Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet GE 6 generell ausgeschlossen. Dies begründet sich mit dem in 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, das die zentralen Versorgungsbereiche festlegt und empfiehlt: *„Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.“*¹

Ebenso ausgeschlossen sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu emittierenden Gewerbebetrieben und - im nördlichen Bereich - zur Haupteinfahrt des IndustrieStadtparks erfolgt dies, um mögliche Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten nach BauNVO. Da das Plangebiet zur Straße hin einen aufgelockerten Charakter mit starker Durchgrünung erhalten soll, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 reduziert. Dabei ist zu beachten, dass Stellplätze bis 0,8 angerechnet werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer relativen Gebäudehöhe von max. 16 m über dem Bezugspunkt und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 geregelt. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung entspricht und somit auch längere Gewerbebauten ermöglicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig festgesetzt, um bei der Vermarktung des Grundstücks eine ausreichende Flexibilität gewährleisten und auf die Anforderungen der Gewerbetreibenden eingehen zu können. Die überbaubare Fläche ist zurückgesetzt und nimmt Rücksicht auf den vorhandenen straßenseitigen Baumbestand.

Der ruhende Verkehr soll in den ausgewiesenen Flächen (St) untergebracht werden. Sind darüber hinaus Stellplätze erforderlich, können diese innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist durch die Mülheimer Straße (B 8) direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Geltungsbereich ist schon heute mit einer Zufahrt

¹ Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf –2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung Management GmbH.

erschlossen. Die Bebauungsplanänderung setzt aufgrund ihrer Größe von nur 0,4 ha keine Flächen für eine innere Erschließung fest. Die verkehrlichen Wirkungen sind entsprechend gering und bedürfen daher keiner höheren Betrachtung.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Änderungen oder neue Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Rathaus Troisdorf und am „Tor III“ des IndustrieStadt-parks in fußläufiger Distanz.

Das zugunsten des Abwasserbetriebs Troisdorf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gemäß Abstimmung in den östlichen Bereich des Geltungsbereiches verlegt.

Die Leitungstrasse wird für einen zukünftigen Kanalumschluss zur Mülheimer Straße hin vorgehalten.

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

Im Geltungsbereich wird ein bestehender Baum zum Erhalt festgesetzt. Zwei weitere Bäume werden als Anpflanzung aus dem Bebauungsplan T175, Blatt 1 übernommen.

Die festgesetzte Dachbegrünung mindert durch ihre Ausgleichswirkung (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) die Auswirkungen auf das Geländeklima und die stadtklimatischen Bedingungen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen neben stadtgestalterischen Gründen auch der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.

Um einen wichtigen klimawirksamen Beitrag für die Stadt Troisdorf zu leisten ist die platzsparende Fassadenbegrünung festgesetzt. Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt in der Stadt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren: das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Lülsdorf und dort nach Behandlung und Reinigung in den Rhein geleitet, das Regenwasser wird zum Siegkanal der Dynamit Nobel GmbH und von dort über deren Einleitstelle in die Sieg eingeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen, es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation. Um der Regenwasserrückhaltung nachzukommen, wurde ein Stauraumkanal im Bereich der Mülheimer Straße gebaut, östlich des Plangebietes unterhalb des Festplatzes an der Stadthalle befindet sich ein unterirdisches Regenwasserrückhaltebecken.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

- **ASPI (Anlage 1)**

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter