

Vorlage, DS-Nr. 2022/0233

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	02.06.2022			

Betreff: Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen- im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes H 138, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formellen Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

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	X	<input type="checkbox"/>	<input 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: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes H138 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst drei voneinander separierte Bereiche entlang der Josef-Kitz-Straße in Troisdorf-West. Der 1. Änderungsbereich nimmt eine rund 1.876 m² große Fläche in Anspruch. Innerhalb dieses Bereiches soll eine Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gewerbegebiet (GE), eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie anteilig eine Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots erfolgen.

Der 2. und 3. Änderungsbereich nehmen eine 1.407 m² große Fläche ein.

Beide Bereiche werden von einem Gewerbetreibenden genutzt. Diese stellen sich planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche sowie Gewerbegebiet und Grünfläche innerhalb des Gewerbegebiets dar.

Es ist geplant innerhalb dieser Änderungsbereiche die Gebietsausweisung von einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche in Teilen zu einem Gewerbegebiet (GE) zu ändern und eine anteilige Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots vorzunehmen. In diesem Gewerbegebietsbereich sollen dann, gemäß aktueller Bestandsituation, explizit nur Stellplätze zulässig sein.

Am 01.09.2021 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz auf Basis des vorgestellten Vorentwurfs der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 18.10.2021 bis einschließlich 16.11.2021 stattgefunden.

Frühzeitigen Beteiligung

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein.

Die Stadtwerke Troisdorf haben auf eine Gas- und Wasserleitung innerhalb der

Wendeanlage hingewiesen, die durch ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers gesichert werden kann. Zudem wurde auf eine Trafostation im Gebiet verwiesen, die nun zur Sicherung als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

Die Mannstaedt GmbH bittet in Bezug auf die geplanten Anpflanzungen um Vorabstimmung, diese dürfen die Sicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden.

Die RSAG AöR hat sich hinsichtlich der Staub- und Lärmemissionen geäußert, die von der nach BImSchG genehmigten Entsorgungsanlage ausgehen. Durch das Heranrücken des Gewerbetreibenden werden schützenswerte Räume in unmittelbarer Nähe des Wertstoffhofes errichtet und es könnte dadurch eine unbefriedigende Immissionssituation entstehen.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege weist auf das benachbarte Denkmal „Haus im Turm“ hin und bittet um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, die wiederum keine Bedenken äußerte. Des Weiteren wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat Stellung zum Altstandort und möglichen Auffüllungen bezogen, er bittet um eine ASP (Artenschutzprüfung), um eine Untersuchung der benachbarten Bahnanlagen nach Zauneidechsen, um Abstimmung zur Bepflanzung am Mühlengraben, um Einsatz erneuerbarer Energien und weist auf nachteilige Auswirkungen durch Lichtemissionen hin.

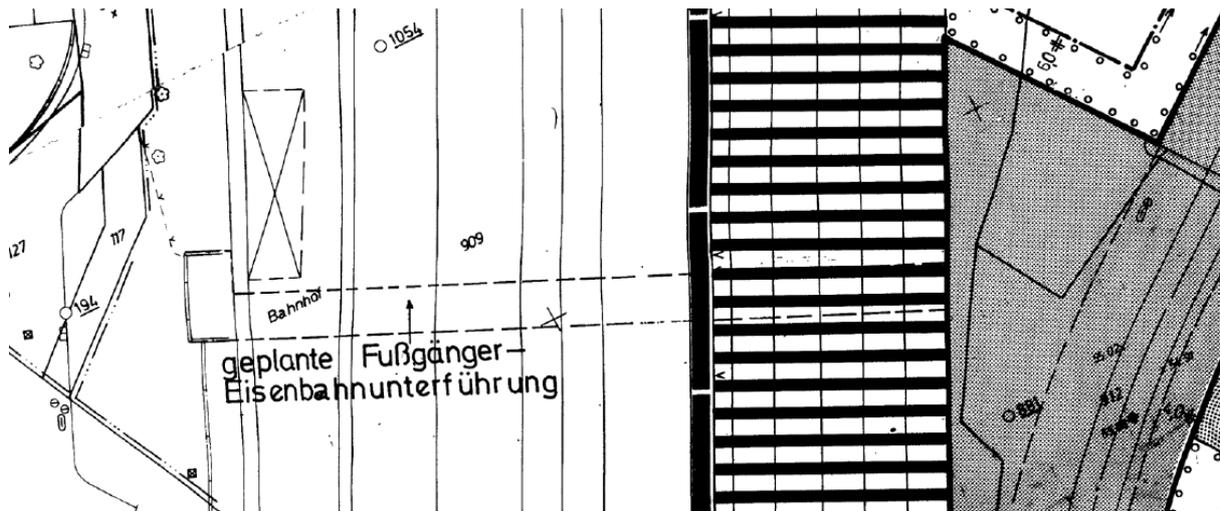
Der Abwasserbetrieb hat eine Stellungnahme zum Pflanzgebot im Änderungsbereich 3 abgegeben, die Deutsche Bahn bittet um weitere Beteiligung, die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) weist auf mögliche Kampfmittel hin.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zwischenzeitlich wurden zum Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) gemäß § 44 BNatSchG und VV-Artenschutz (Dipl. Geogr. Ute Lomb, Bonn 31.01.2022) erstellt. Dieses Gutachten ist in die angepasste Planunterlage eingeflossen.

Fußgängertunnel

Die in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich eingestrichelte geplante Fußgänger-Eisenbahnunterführung endet im Änderungsbereich 2. Diese wurde bisher nicht realisiert; Bemühungen in der Vergangenheit scheiterten.



Auf Nachfrage bei der Deutsche Bahn sieht das Planfeststellungsverfahren nur einen unterirdischen Zugang zum neuen Gleis des S13-Neubaus vor ohne Durchstoß bis ins Gewerbegebiet. Eine Erweiterung ist seitens der Deutschen Bahn nicht geplant und eine Kostenbeteiligung wurde nicht in Aussicht gestellt. Die Errichtung des Tunnels kann nur über ein Planfeststellungsverfahren nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz erfolgen.

Würde man den bestehenden Fußgängertunnel bis zur Josef-Kitz-Straße verlängern, kann der Tunnel mit seinen ca. 83 m Gesamtlänge – ab dem Gleisaufgang zum Haltepunkt auf ca. 55 m ohne Tageslicht – als „Angstraum“ empfunden werden, auch da der Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte weniger frequentiert wird als der Bahnhof Troisdorf. Verbunden wäre die Erstellung des Fußgängertunnels zudem mit erheblichen Bau- und Instandhaltungskosten für die Stadt Troisdorf. Allein der Bau wird auf eine 8-stellige Summe geschätzt. Vandalismus ist zu erwarten.

Der Haltepunkt Friedrich-Wilhelms-Hütte ist vom Gewerbegebiet aus fußläufig zum einen über die Ahrstraße (1,3 km) erreichbar oder über die Brücke „Mendener Straße“ (1,5 km). Der Tunnel würde hier zwar eine Abkürzung darstellen, aufgrund der o.g. Punkte jedoch vermutlich kaum genutzt werden. Der Aufwand stünde in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Die Verwaltung empfiehlt eine Löschung aus der Bebauungsplanzeichnung, da der Fußgängertunnel bis heute (rd. 30 Jahre lang) nicht realisiert wurde und eine Realisierung aus den o.g. Gründen auch zukünftig unwahrscheinlich ist.

Klima-Check

Das Vorhaben ist klimatisch als positiv zu betrachten. Das bestehende Gewerbegebiet erfährt im Änderungsbereich 3 eine geringe Verdichtung damit der angesiedelte Gewerbebetrieb durch die Erweiterung weiterhin am Standort verbleiben kann. Verkehrsfläche wird durch bebaubare Fläche ersetzt. Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie einer Fassadenbegrünung werden Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Ersatz geschaffen. Die Fassade des geplanten Gebäudes wird aus Holz hergestellt das Dach erhält eine Photovoltaikanlage. Die weiteren Änderungsbereiche 1 und 2 sind bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen oder im Bestand als Stellplatzfläche vorhanden und versiegelt und erfahren durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne eines Nachvollzugs der örtlichen

Situation.

Mit der überarbeiteten Planung soll nun die Offenlage durchgeführt werden.

Im Auftrag

Thomas Schirmacher
Co-Dezernent