Stadt Troisdorf Datum: 20.05.2022
Der Bürgermeister
Az: II/61- SNS

Vorlage, DS-Nr. 2022/0482 öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich östlicher Gewerbepark Junkersring (Anhebung von Bauhöhen, Nachverdichtung und Ausweisung neuer Parkmöglichkeiten– 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
und
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Sp 50, Blatt 1a, 7. Änderung gem. § 1 (8) BauGB

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich östlicher Gewerbepark Junkersring, 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 und durch eine Anhörung 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.

Gleichzeitig beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sp50, Blatt 1a, 7. Änderung aufzuheben.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:
Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
X positiv ☐ negativ ☐ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
☐ Planungsvorhaben	X	☐	☐
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig ☐ ja X nein
Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes SP50, Blatt 1a gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Mit Datum vom 20.08.2021 hat die SPI Grundbesitz GmbH aus Niederkassel als Eigentümer von großen Mietflächen im Gewerbepark Junkersring die Änderung der Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a und 1b beantragt.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sollen alle Anlieger des Gewerbeparks nach etwaigen Nachverdichtungsplänen befragt werden.

Folgende Änderungen sieht das Verfahren vor:

a) Neuordnung von Stellplatzflächen
Die beiden mangels Bedarf bisher nicht hergestellten öffentlichen Parkplätze in der Grünzone (unter der Hochspannungsfreileitung) mit jeweils rd. 65 Parkständen sollen nicht mehr realisiert werden und Grünzone bleiben. Das öffentliche Parken wird zukünftig auf den Straßenraum beschränkt.

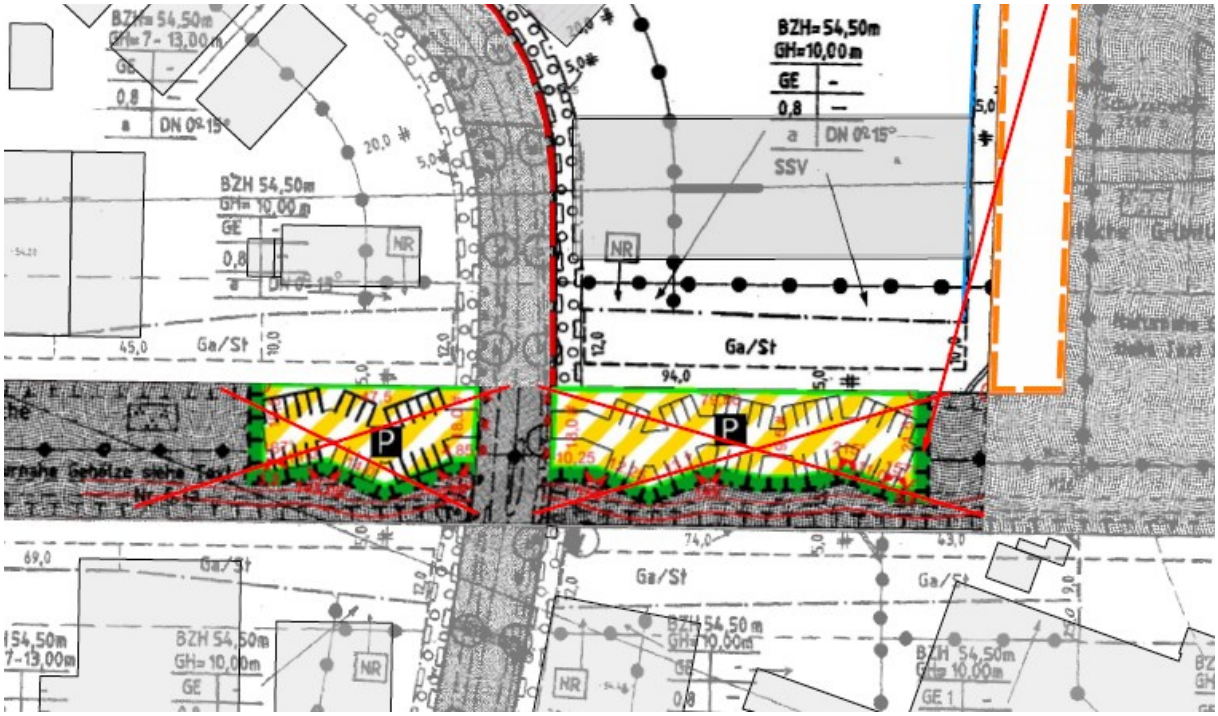

Abb. 1, SP50, Blatt 1a, ausgewiesene Stellplätze unterhalb der Hochspannungsfreileitung.

Abb. 2, SP50, Blatt 1a, Luftbild zum Grünzug, der durch den Entfall der Stellplätze verbleibt

Der Antragsteller SPI GmbH strebt mit dem Wegfall der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze unterhalb der Hochspannungsfreileitung einen Flächentausch an.

Die Stellplatzflächen zum Eventparken im Bereich des DHL-Campus sollen dauerhaft nutzbar sein und südlich um die Flächen erweitert werden, die unter der Hochspannungsleitung für öffentliches Parken entfallen. Der geplante öffentliche Parkplatz soll also in der gesamten Fläche getauscht bzw. verlagert werden, sodass hierfür keine zusätzliche Versiegelung in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingeht.

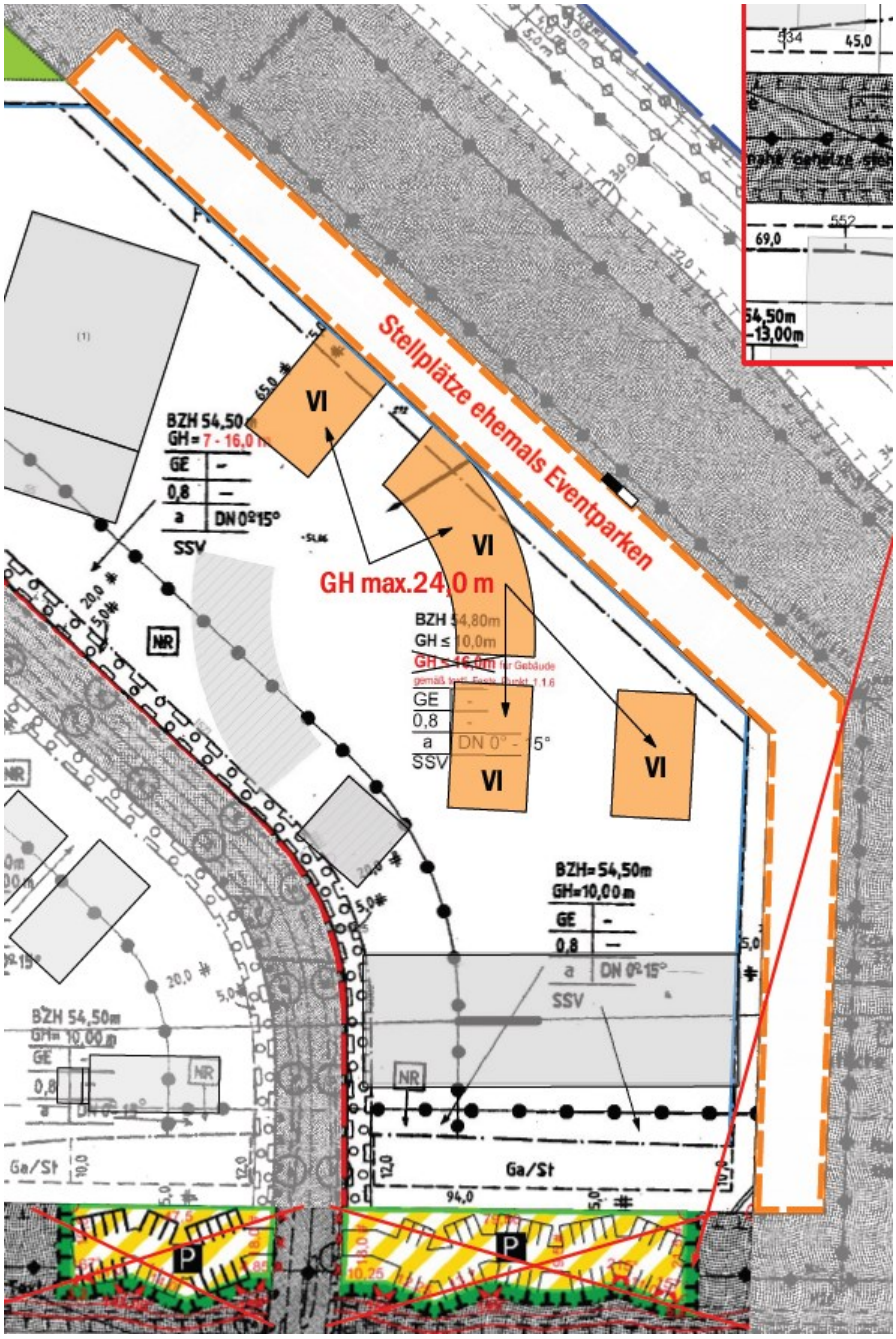

Abb. 3, SP50, Blatt 1a, Entfall der Stellplätze und Neuausweisung

Der Grünzug unter der Hochspannungsfreileitung bleibt durch den Flächentausch in voller Breite erhalten.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde im Zuge der Endausbauplanung der Straße Junkersring optimiert. Aktuell sind in der Planung ausreichende öffentliche Stellplätze vorgesehen.
Mit der angestrebten Mobilitätswende können diese als hinreichend erachtet werden. Zumal dieser Bereich inzwischen von drei Buslinien (503, 507, 508) in einem 15-Minuten-Takt werktags in der Hauptverkehrszeit bedient wird und außerhalb dieser Zeiten in größerer fußläufiger Entfernung im gesamten Gewerbepark Junkersring eine gewisse öffentliche Parkraumreserve zur Verfügung steht.

Das wasserrechtlich abgestimmte Eventparken auf der Schotterfläche am nordöstlichen Rand des Gewerbeparks soll in dauerhaft genutzte, befestigte Stellplätze umgewandelt werden.

Abb. 4, geschotterte Eventparkfläche

Die Umwandlung bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Die Bebauungsplanänderung soll dafür die abgestimmte Genehmigungsvoraussetzung schaffen. Nur diese angestrebte Befestigung der temporäreren Stellplätze stellt einen zusätzlichen Eingriff dar. Diese Maßnahme wird von der SPI GmbH auf eigene Kosten umgesetzt, um dort die geforderte Stellplatzzahl für das angestrebte Nachverdichtungsvorhaben im hinteren Teil des Gewerbegebietes vorzuhalten.

b) Flächenerweiterung DHL Campus

Da Troisdorf keine neuen Gewerbegebiete mehr ausweisen kann, soll am bestehenden DHL-Campus eine angemessene Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgen. Die Erweiterung liegt teils auf der als „Eventparken“ ausgewiesenen Fläche. Die Baugrenze wird um 5 m Richtung Norden und Osten erweitert. Die neu ausgewiesenen Flächen in zweiter Reihe erfahren eine Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe auf GH max. 24,0 m für bis zu 6 Geschosse (gegenwärtig 4 Geschosse mit GH max. 16,0 m). Die straßenseitige Bauzone bleibt bei GH max. 16,0 m.

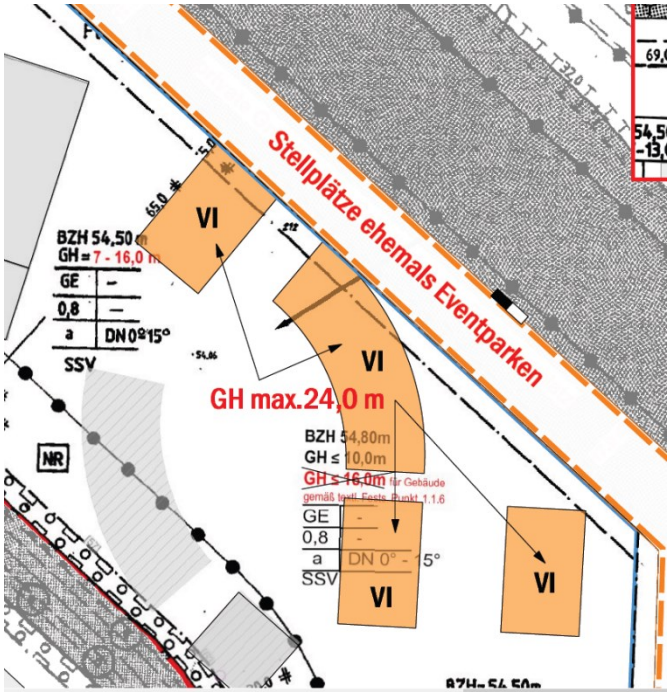

Abb. 5, geplante Gebäude des DHL-Campus

Abb. 6, Luftbild DHL-Campus und Schotterfläche heute

Klimakonzept/ Klima-Check

Das Vorhaben ist klimatisch als positiv zu betrachten. Das bestehende Gewerbegebiet erfährt eine Nachverdichtung damit die angesiedelten Gewerbebetriebe trotz Expansion weiterhin am Standort verbleiben können.
Alle neuen Gebäude erhalten neben einer Photovoltaikanlage eine extensive Dachbegrünung. Im Zuge des Verfahrens ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild auch im Hinblick auf die Fassadenfarbe und Gestaltung zu ermitteln
Des Weiteren soll eine zukunftweisende Ladeinfrastruktur vorgehalten werden. Klimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftströme) aufgrund der höheren Gebäude werden im weiteren Verfahren geprüft. Es ist ferner im frühzeitigen Verfahren zu prüfen, ob der Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan bzw. für den gesamten Standort des Gewerbeparks Junkersring aktualisiert und fortgeschrieben

wird, auch wenn dies im beschleunigten Verfahren gesetzlich nicht gefordert wird.

Aufhebung

Im Rahmen des Verfahrens der 8. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich Sp 50, Blatt 1a betrachtet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des SP 50, Blatt 1a beschlossen. Die Änderung sah eine Ausweisung von öffentlichen Grünflächen vor einem Autohaus als betriebliche Ausstellungsfläche vor. Da diese Ausweisung nicht mehr weiterverfolgt wird, soll nun die Aufstellung zur 7. Änderung aufgehoben werden. Der Bereich der 7. Änderung wird durch die 8. Änderung überdeckt, sofern sich im Verfahren noch Änderungsbedarf ergeben sollte.

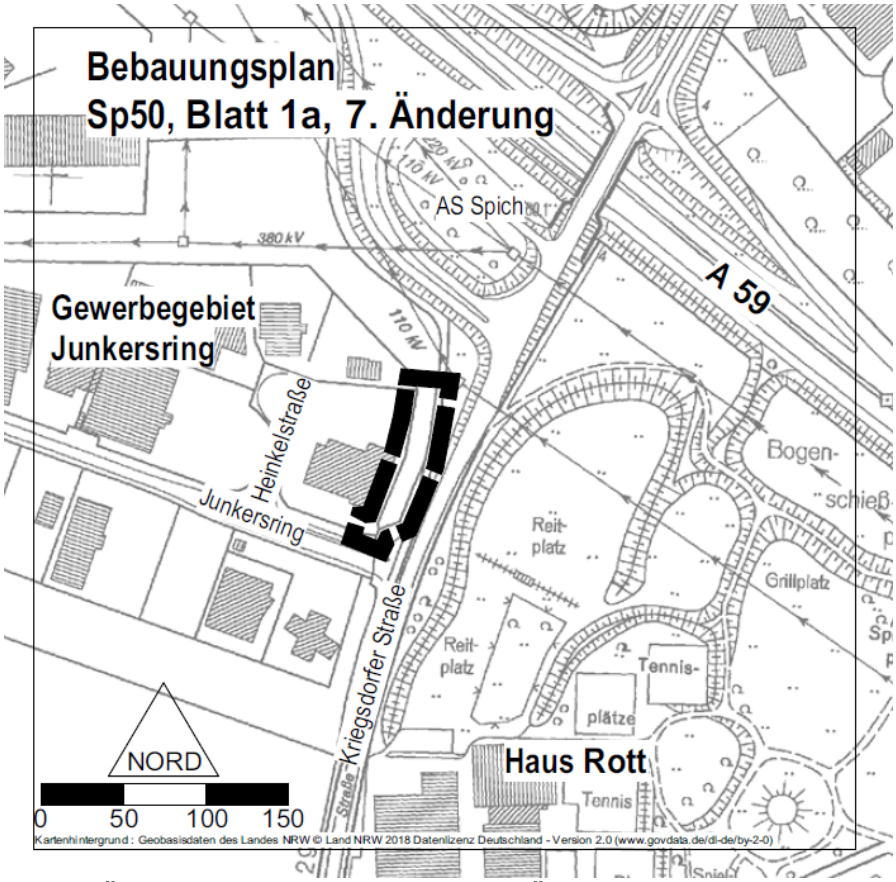

Abb. 7, Übersichtsplan SP 50, Blatt 1a, 7. Änderung

Detaillierte Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

In Vertretung

Walter Schaaf

Technischer Beigeordneter