Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61 - SNS

Datum: 23.05.2022

Vorlage, DS-Nr. 2022/0486

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher Gewerbepark Junkersring (Anhebung von Bauhöhen, Nachverdichtung, 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

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher 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.

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

X Planungsvorhaben	X	☐	☐
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig X nein
Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes SP50, Blatt 1b 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) Höhenentwicklungskonzept

Der südliche Bereich des Geltungsbereiches SP 50, Blatt 1b soll eine Anpassung der Höhenbegrenzung erfahren. Vorgesehen ist bei einer Geschosshöhe von i.d.R. 4 m je Geschoss, eine Gebäudehöhe von 20-24 m. Eine fortschreitende Zunahme der Geschosshöhe im Bürobau dürfte künftig sogar Geschosshöhen von über 4 m verlangen, sodass auch 25-26 m hohe Gebäude im Verfahren betrachtet werden sollen. Diese Höhen sind nur dann verträglich, wenn sie geordnet in Bereichen mit schon bestehender höherer Bebauung zugelassen werden und nicht im gesamten Plangebiet. Dementsprechend wird im Verfahren eine Konzeption zur Höhenentwicklung erarbeitet. Auch klimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftströme) aufgrund der höheren Gebäude und das Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren mitbetrachtet.

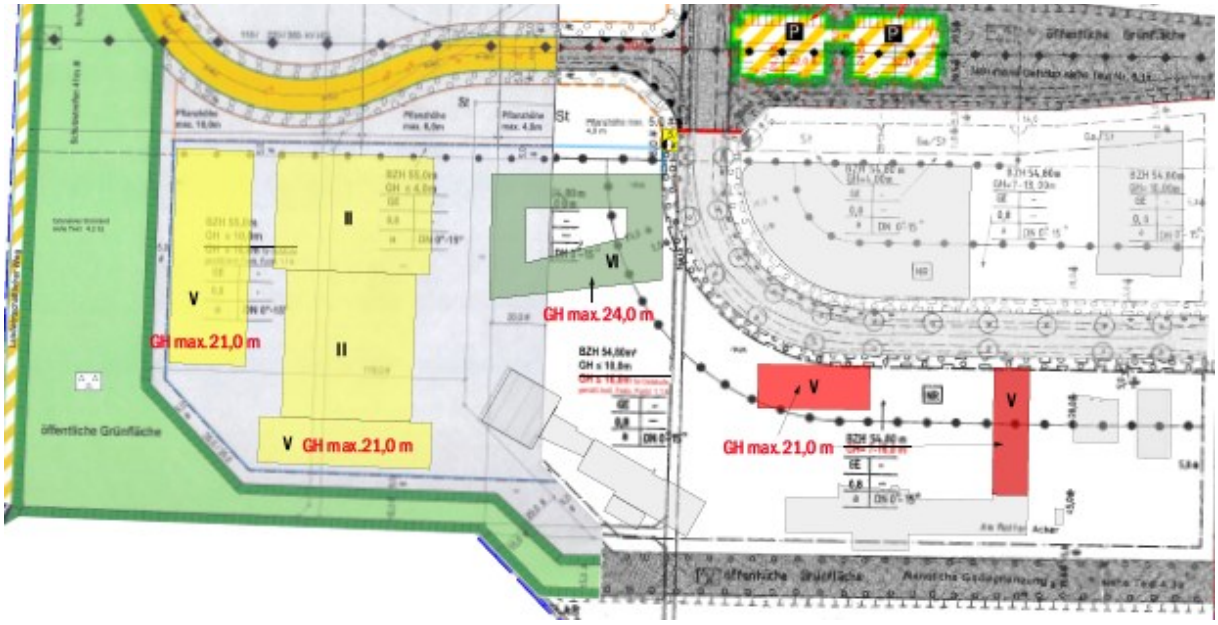

Abb. 1, südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, geplante Gebäude mit Geschossangabe

Die gelb dargestellten Gebäude am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich derzeit in Planung. Der südliche Bürokomplex und der westliche Hallenkomplex sollen mit einer Gebäudehöhe von GH max. 21,0 m planungsrechtlich gesichert werden.

b) Nachverdichtung

Die als Stellplatzanlage gebaute Fläche des TX-Campus soll mit 2 neuen 5-geschossigen Bürogebäuden bebaut werden. Die Gebäudehöhe wird hier ebenfalls auf GH max. 21,0 m festgesetzt.

Abb. 2, Luftbild südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, Stellplätze TX-Campus

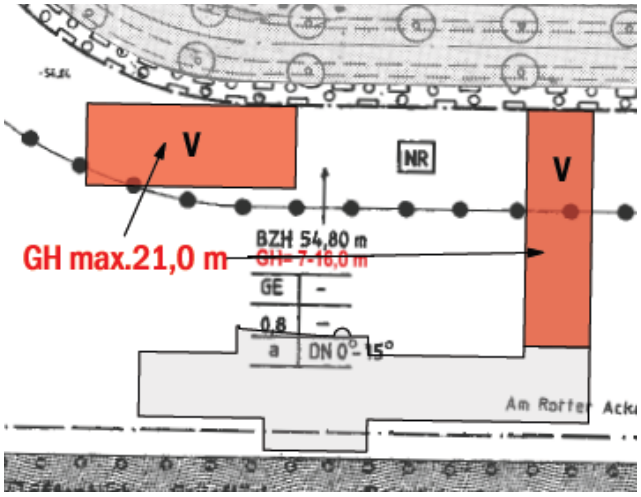

Abb. 3, südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, geplante Gebäude TX-Campus

Die Firma Gambit möchte Ihren Firmensitz um ein weiteres 6-geschossiges Gebäude nördlich des Bestandes in Richtung neu erstellter Erschließungsstraße Junkersring erweitern. Hier soll daher eine GH von max. 24,0 m zulässig sein.

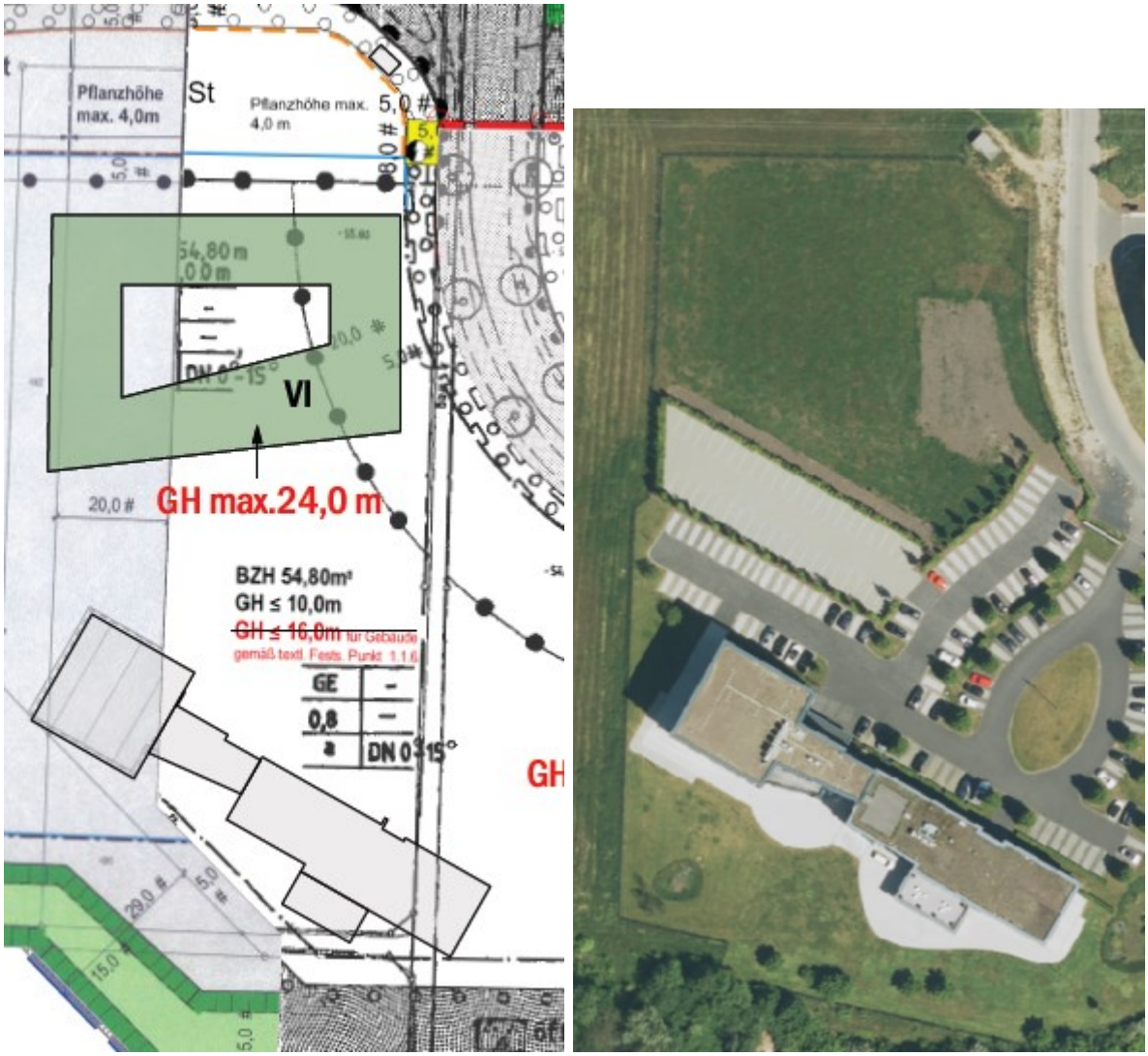

Abb. 4 und 5, südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, geplantes Gebäude Gambit

Die wegfallenden und neu zu schaffenden Stellplätze der Vorhaben von Gambit und TX-Campus werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

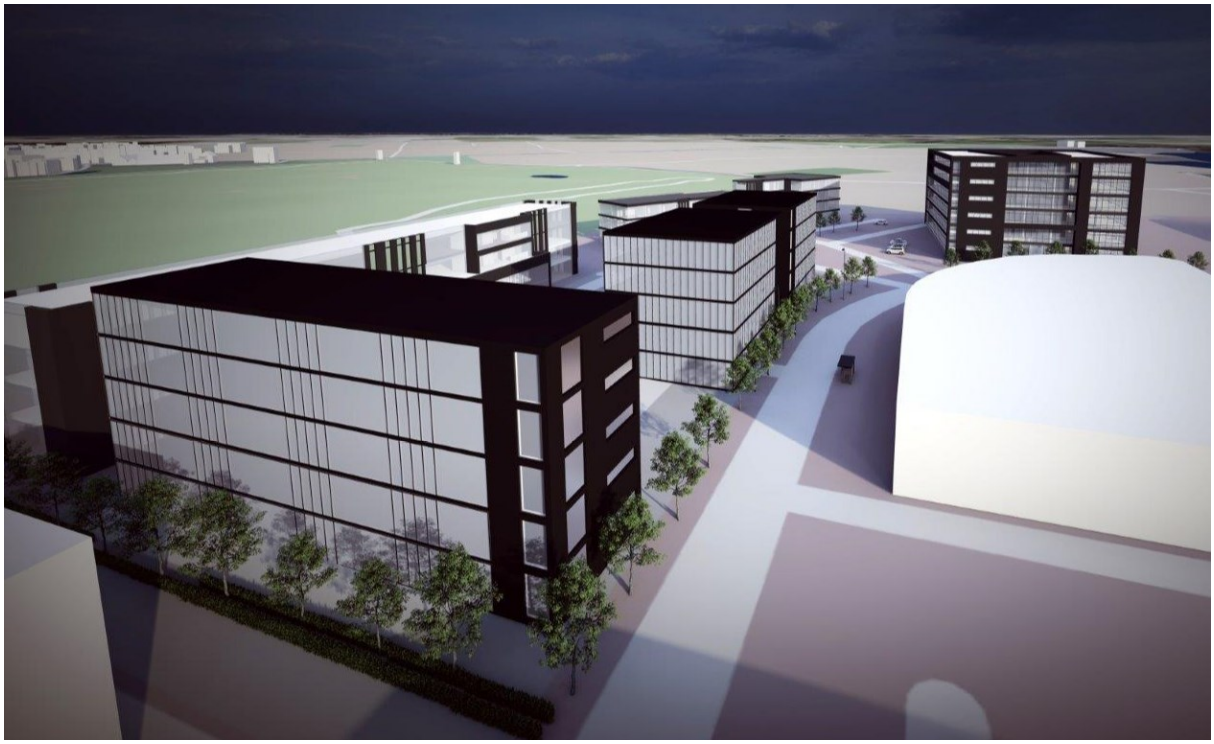

Abb. 6, Visualisierung geplante Gebäude, vorn TX-Campus und rechts hinten Gambit

Abb. 7, Visualisierung geplante Gebäude, Blick auf den Neubau Gambit

c) Änderung öffentlicher Stellplätze

Da nicht alle geforderten Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden können, wird die SPI GmbH die aus Mangel an Bedarf bisher noch nicht realisierten öffentlichen Stellplätze unter der Hochspannungsfreileitung erwerben und auf eigene Kosten für die eigene Nutzung herstellen. Öffentliches Parken erfolgt bislang

Straßenbegleitend. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde im Zuge der Endausbauplanung der Straße Junkersring optimiert. Aktuell sind in der Planung ausreichende öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der geplante öffentliche Parkplatz wird dazu im Zuge des Änderungsverfahrens von einem öffentlichen Parkplatz planungsrechtlich in einen privaten Parkplatz geändert.

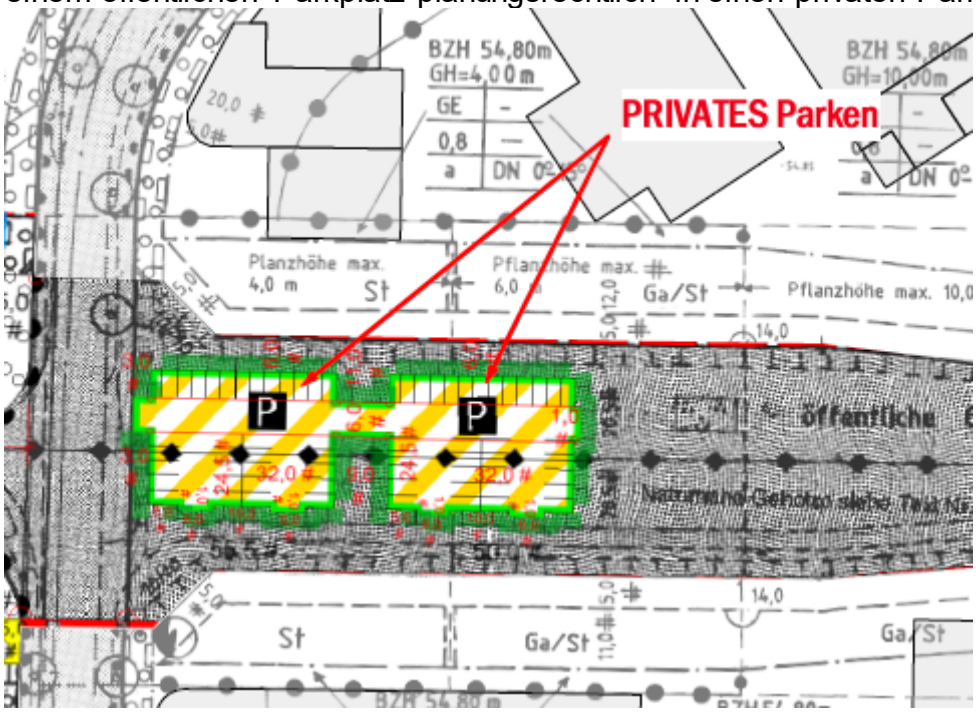

Abb. 8, Umwidmung der öffentlichen Stellplätze zu privaten Stellplätzen

Planerisch wird somit keine neue Fläche für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen.

Klima-Check

Das Vorhaben ist klimatisch als positiv zu betrachten. Das bestehende Gewerbegebiet erfährt eine Nachverdichtung auf teils versiegelten Flächen. Die angesiedelten Gewerbebetriebe verbleiben durch die Nachverdichtung weiterhin im Gewerbepark, es müssen dafür keine neuen Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden. Es werden keine neuen Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze sowie einer Fassadenbegrünung werden Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Ersatz geschaffen. Die Dächer erhalten eine Photovoltaikanlage im Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung. Im Zuge des Verfahrens ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild auch im Hinblick auf die Fassadenfarbe und Gestaltung zu ermitteln. 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.

Detaillierte Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter