

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0632**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			

**Betreff:** Bebauungsplan O 213, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Bonner Straße, Meitnerstraße, Boschstraße (Sicherung der gewerblichen Nutzung, Umgang mit Gemengelage)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf- Oberlar einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan O 213, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Meitner-, Bosch- und Bonner Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität II.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

**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 type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
<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  
Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

ja      x nein

### **Sachdarstellung:**

Das Gebiet zwischen der Bonner Straße und Industriestraße im Stadtteil Troisdorf Oberlar ist überwiegend mit gewerblichen Nutzungen bebaut. Die ansässigen Gewerbebetriebe verfügen zum Großteil über genehmigte Wohnungen bzw. Häuser für Betriebsinhaber oder -leiter. Diese werden jedoch teilweise anderweitig an nicht Betriebsangehörige vermietet. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Gewerbegebiet Industriestraße / Auf dem Schellerod und im Westen an das Gewerbegebiet Luxemburger Straße / Rotter Viehtrift.

Anlass des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist eine Anfrage zur Umwandlung einer Gewerbehalle in Wohnungen. Für das Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Auf Grund der sowohl gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzung kann das Gebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB nicht eindeutig als Gewerbegebiet eingestuft werden. Es handelt sich um eine sogenannte Gemengelage. Anfragen zur Umwandlung von Gewerbebetrieben in reguläre Wohnungen können nur dann abgelehnt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Wohnnutzung an dieser Stelle nicht verträglich ist.

Durch die Gewerbebetriebe in dem Gebiet sowie beiden angrenzenden Gewerbegebieten im Westen und Osten und der Bahnstrecke im Norden ist das Gebiet durch Immission vorbelastet und eignet sich daher nicht als Wohnstandort. Im Gegenzug beeinträchtigt ein Heranrücken von schutzbedürftigen Wohnnutzungen an bestehende Gewerbebetriebe deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, die das Wohnen stören.

Des Weiteren widerspricht die Ausweitung bzw. Verfestigung der Wohnnutzung in dem Gebiet der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf als Gewerbefläche und steht somit der geplanten städtebaulichen Zielsetzung – das Gebiet als Gewerbegebiet zu erhalten – entgegen.

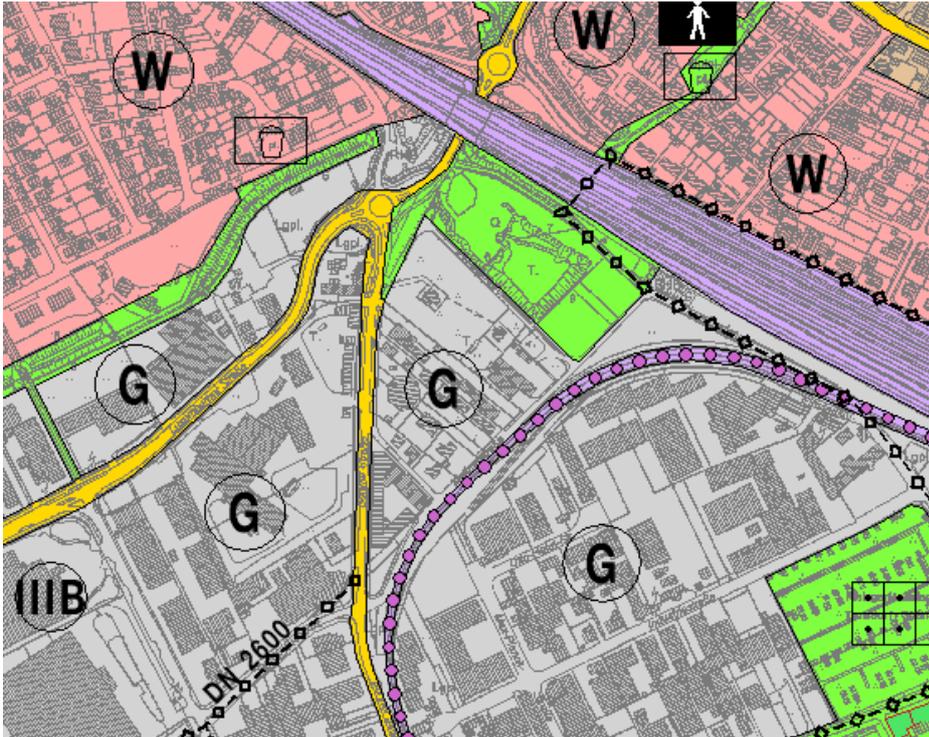


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf

Zielsetzung des Bebauungsplanes O 213 ist daher, die Ausweisung der Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet und somit die Sicherung der Gewerbenutzung durch den Ausschluss der unerwünschten Wohnnutzung. Hiermit bestünde zukünftig die rechtliche Grundlage, Anfragen zur Umnutzung in Wohnen eindeutig abzulehnen.

Da es sich um eine Lage im ungeplanten Innenbereich handelt und der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden soll, sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung gegeben. Damit entfällt eine formalisierte Umweltprüfung, aber nicht die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen.

Der Inhalt des Bebauungsplans beschränkt sich nur auf wenige bestandsbezogene Festsetzungen, wie die Ausweisung eines Baugebietes und dient somit der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Er begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Daher hat der Bebauungsplan keine negativen oder positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Von einer zusätzlichen Beratung des Bebauungsplanes im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz kann abgesehen werden.

Im Auftrag

---

Thomas Schirmmacher  
Co-Dezernent

