

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0837**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			

**Betreff:** Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 3. Änderung und Teilaufhebung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich zwischen "Rotter Viehtrift", Bonner Str. und A 59, (Sicherung der bestehenden Flüchtlingsunterkünfte)  
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Teilaufhebung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13 BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Oberlar den Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. und 2. Änderung im vereinfachten Verfahren zu ändern und teilweise aufzuheben (§ 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan 94, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich zwischen "Rotter Viehtrift", Bonner Str. und A 59. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Der Beschluss zur Änderung und zur Teilaufhebung 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 geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz zur Billigung und zum Beschluss der Offenlegung vorzulegen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: nein

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

 ja  nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

**Sachdarstellung:**

Der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung, der am 23.11.1985 in Kraft trat, liegt in den Ortsteilen Spich und Oberlar und umfasst das Gebiet zwischen der A 59, der Rotter Viehtrift und der Bonner Straße. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet ist überwiegend bebaut.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit dem 04.05.1999) schließt in dem Gewerbegebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus.

Neben den Gewerbebetrieben befinden sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Godesberger Str. 3-5 und an der Bonner Str. 58-62 städtische Unterkünfte für Obdachlose und Flüchtlinge. Diese beiden Standorte sollen durch einen Neubau kapazitär erweitert und baulich optimiert werden. Der Neubau soll so hergestellt werden, dass eine Umnutzung in gewerbliche Nutzungen (z.B. Bürogebäude) möglich ist, sobald der Bedarf an Unterkünften nicht mehr gegeben ist bzw. sobald die gesetzlichen Genehmigungsfristen auslaufen.

Auf Grund der hohen Flüchtlingszahlen können bis zum 31. Dezember 2027 in Gewerbegebieten gem. § 246 BauGB Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende zugelassen werden, wenn in dem Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind. Bis zum 01.01.2028 muss nach der aktuellen Gesetzeslage die Umnutzung in Gewerbe erfolgen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass § 246 BauGB nochmal verlängert wird, z.B. bis 31.12.2030 und die Unterkünfte entsprechend weiter betrieben werden können.

Schließt der Bebauungsplan die ausnahmsweise zulässige Anlage für soziale Zwecke jedoch aus, kann von dieser Erleichterung gem. § 246 Abs. 12 BauGB nur

für die Errichtung von mobilen Unterkünften (z.B. Container oder Zelte) befreit werden. Ein dauerhafter Neubau wäre nicht zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung schließt Anlagen für soziale Zwecke in dem Geltungsbereich aus. Entsprechend dürfen in dem Geltungsbereich aktuell nur befristete mobile Unterkünfte gebaut werden. Der Neubau soll jedoch nicht in einer mobilen Form (Container bzw. Zelten) erfolgen, sondern in einer Modulbauweise mit dauerhaftem Bestand. Für die Genehmigung ist daher die Änderung des Bebauungsplans nötig. Die Zulässigkeit der Anlagen für soziale Zwecke soll nur auf den beiden betreffenden Grundstücken ermöglicht werden, damit der Gewerbegebietscharakter gewahrt bleibt.

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2 wird nicht konkret Bezug darauf genommen, warum die Ausnahmen zur Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen wurden. Es wird nur allgemein das Ziel formuliert, dass der Plan durch Regelung von Art der Nutzung und überbaubaren Flächen dazu dient, den Erfordernissen moderner Gewerbebetriebsanlagen gerecht zu werden. Bisher unbebaute Flächen sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und als Reserve- oder Ausgleichsflächen für bereits ausgelastete Gebiete dienen. Zudem sind Betriebswohnungen in reduziertem Maße ebenfalls zulässig. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan rund 84.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die beiden Grundstücke für die Unterkünfte haben ungefähr eine Fläche von 3.500 m<sup>2</sup>, dies entspricht nicht mal 5% des Geltungsbereiches. Auf Grund der geringfügigen Größe werden durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden kann. Die Zielsetzung Gewerbegebiet bleibt gewahrt.

Die Straße im „Rotter Viehtrift“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplan Sp 94, Blatt 3. Der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 3 ist später in Kraft getreten (15.12.1998), wodurch dieser anzuwenden ist. Der Ausbau erfolgte entsprechend dem Bebauungsplan Sp 94, Blatt 3. Durch die einfache Änderung des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung würde in dem betreffenden Bereich der alte Stand wieder in Kraft treten. Um dies zu verhindern, wird der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung in diesem Teil aufgehoben. Die rein textliche 2. Änderung soll nach Möglichkeit aufgehoben und in die 3. Änderung integriert werden, damit zukünftig nur noch ein Planwerk zu nutzen ist.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung beschränkt sich nur auf die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke auf Teilbereichen der städtischen Grundstücke Godesberger Str. 3-5 und Bonner Str. 58-62. 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.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter