Vorlage, DS-Nr. 2020/0381

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020			

Betreff: Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick, (friedhofsbezogenes Gewerbe - 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 Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick, 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 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

Sachdarstellung:

Der seit dem 15.01.2002 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 (Bereich Vorgebirgsblick) setzt für das Flurstück 906 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/ Endverbrauchergärtnerei/ friedhofsbezogenes Gewerbe und für das Flurstück 908 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe fest. Der VEP Nr.10 wurde auf von der Stadt Troisdorf veräußerten Flächen umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (FNP-Neuaufstellung wirksam seit 24.12.2016) ist die Fläche als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt.

Das auf dem Flurstück 906 stehende Produktionsgewächshaus soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks

906 plant eine Mischnutzung von friedhofsbezogenem Gewerbe und Wohnen. Das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen soll weiterhin im Vordergrund stehen und aufrechterhalten werden. Außerdem ist die Errichtung eines gastronomisch betriebenen Saals zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant.

Wegen des besonderen Vorhabenbezugs soll die Aufstellung des Planes unter dem Vorbehalt stehen, dass das dahinter stehende Projekt auch vom Vorhabenträger umgesetzt wird. Dazu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung der Planung in angemessener Frist sichert. Eine Angebotsplanung auf Vorrat, bei der unklar ist, wann und durch wen der Bebauungsplan umgesetzt wird, kann somit ausgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S129, Blatt 4 wurde (nach Vertagung im Ausschuss am 13.06.2019) im Stadtentwicklungsausschuss am 04.09.2019 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2019/314-1).

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

Bebauungsplan S129, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Sieglar. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Vorgebirgsblick. Aktuell ist auf dem Grundstück (Flurstück 906) ein friedhofsbezogenes Gewerbe (Gartencenter) angesiedelt. Hierfür wurde 2001/2002 ein ca. 900 m² großes Produktionsgewächshaus errichtet. Südöstlich des Gartencenters befindet sich ein Wohnhaus.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den Friedhof Sieglar im Westen, eine zweigeschossige Wohnbebauung am Kneipweg im Südosten, die Gartenstadt Eschmar mit seinem weitgehend V-geschossigen Eingangsgebäude an der Tizianstraße im Süden und die Kindertagesstätte „KiKu Zauberverwald“ im Nordwesten.

Der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Sieglar Parkfriedhof“ (Linie 503 in Richtung Troisdorf-Mitte/Siegburg Bahnhof bzw. in Richtung Sieglar RSVG) an.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der seit dem 15.01.2002 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 (Bereich Vorgebirgsblick) setzt für das Flurstück 906 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe und für das Flurstück 908 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe fest. Für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbe wird bereits eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt, für das bestehende Wohnhaus eine I-geschossige Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Parallel zum Vorgebirgsblick werden Stellplatzflächen und Bepflanzungsflächen festgesetzt. Der VEP Nr.10 wurde auf von der Stadt Troisdorf veräußerten Flächen umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (FNP-Neuaufstellung wirksam seit 24.12.2016) ist die Fläche nun als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt. Der Bebauungsplan S 129, Blatt 4 wird somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das auf dem Flurstück 906 stehende Produktionsgewächshaus soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 906 plant eine Mischnutzung von friedhofsbezogenem Gewerbe und Wohnen.

Das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen soll weiterhin im Vordergrund stehen und aufrechterhalten werden. Außerdem ist die Errichtung eines gastronomisch betriebenen Saals zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant.

Das bestehende Produktionsgewächshaus ist altersbedingt und aufgrund der im Inneren herrschenden klimatischen Bedingungen für den Verkauf von Pflanzen nicht mehr zeitgemäß. Um aber auch weiterhin dem Bedarf an friedhofsbezogenen Leistungen und Produkten gerecht zu werden, ist der Abriss des Produktionsgewächshauses in Verbindung mit einem kompletten Neubau beabsichtigt.

Das vorrangige Ziel ist, das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen weiter aufrecht zu erhalten und zu erweitern. Im Zuge dessen soll, angrenzend an die vorhandene Parkplatzfläche, im vorderen Teil ein ca. 300 m² großer, klimatisierter Verkaufsbereich entstehen. Neben Pflanzen werden hier friedhofstypische Kleinutensilien angeboten. Im rückwärtigen Bereich dieser Verkaufsfläche soll sich eine ca. 350 m² überdachte Freiverkaufsfläche anschließen. Dort liegt der Angebotsschwerpunkt auf Garten- bzw. Friedhofspflanzen.

Um das Thema „Friedhof“ noch weiter aufzugreifen und auszubauen, ist beabsichtigt, unmittelbar angrenzend an das Ladenlokal einen ca. 300 m² großen Saal mit Gastronomie zu errichten. Dieser soll vorrangig für Trauer-, Beerdigungs- und Gedenkfeiern genutzt werden.

4 Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Zu dem Bebauungsplan wird gemäß der „gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des

Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010“ in Verbindung mit der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016“ ein Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I erstellt.

- Der Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I wird zur Offenlage ergänzt -

5 Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden VEP festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEE) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe“ wird in ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung zuzüglich einer anteiligen Wohnnutzung festgesetzt.

Die Mischung mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss ergänzend zur Betriebswohnung (bestehendes Einfamilienhaus) auf dem Grundstück sorgt im Sondergebiet außerhalb der Geschäftszeiten für eine Belebung und schafft zusätzlich Wohnungen in einer attraktiven Wohnlage im Stadtteil Sieglar.

Der Wohnanteil im Sondergebiet wird auf 40 % begrenzt, damit die bisher im FNP dargestellte Zweckbestimmung des Sondergebiets („Friedhofsgewerbe“) überdurchschnittlich Bestand hat. Ein Wohnanteil von 40% orientiert sich auch an gängigen Größen in gemischten Gebieten z.B. zentralen Misch-/Kerngebieten.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 sieht für den Bereich des bestehenden Gartencenters bereits eine (maximal) II-geschossige Bebauung vor. Die Baugrenzen werden geringfügig an die Planung angepasst.

5.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Straße Vorgebirgsblick erschlossen.

5.3 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Aus stadtklimatischen Gründen und zur gestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage sind je 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) und zu erhalten. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.).

Auch aufgrund der Lage am Grünraum „Friedhof Sieglar“ und aufgrund der Vorbildwirkung als „grüner Betrieb“ sollen die Flachdächer des Neubaus begrünt werden. Neben der Dachbegrünung wird auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von Fassadenbegrünungen im weiteren Entwurfsprozess geprüft.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden und nach augenblicklichem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezugs wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung des Projektes gesichert wird. Die Erschließung des heute bereits bebauten Plangebietes ist vorhanden.

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Die planungsbedingten Wertvorteile, die in der Rechtsnachfolge auf den ehemals städtischen Grundstücken vom Antragsteller sowohl mit der Nachverdichtung im (jetzigen) Sondergebiet als auch mit der Wohnbauflächenentwicklung (im benachbarten Bebauungsplan Neubaugebiet „In der Feldflur II“) verbunden sind, werden in einem angemessenen Umfang abgeschöpft.

8 Anlagen

- Vorentwurf Arch. Konrath, Bauvorhaben Vorgebirgsblick (EG, Ansichten, OG/Schnitt, Visualisierung) (**Anlage 1a-1d**)

Walter Schaaf
(Technischer Beigeordneter)