

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0422**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

**Betreff:** Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen - im beschleunigten Verfahren)  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf- West den Bebauungsplan H 138, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 2.

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

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

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

### **Sachdarstellung:**

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei voneinander separierte Bereiche entlang der Josef-Kitz-Straße in Troisdorf-West.

#### Antragsteller 1:

Mit Schreiben vom 05.11.2020 stellt der Antragsteller 1 eine Anfrage zu einem Flächenankauf von der Stadt Troisdorf in Troisdorf-West. Der Antragssteller, ein alteingesessenes Handwerksunternehmen mit Sitz an der Josef-Kitz-Straße 26 a/b, plant mit dem Flächenerwerb eine Erweiterung seines Betriebes.

Diese Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung (Rechtskraft 22.03.1994), der dort Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt. Ein Verkauf dieser Flächen, die dem öffentlichen Zweck dienen, ist an Private nicht möglich.

Die Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Wendehammers ist sehr großzügig dimensioniert, so dass von Seiten des Amtes für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften kein Bedarf für diese Flächen besteht. Auch das Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr äußerte keine Bedenken. Durch die Bebauungsplanänderung soll die ausgewiesene Verkehrsfläche in eine Gewerbefläche umgewandelt werden.

Das Unternehmen beschäftigt heute 24 Mitarbeiter und möchte expandieren. Der geplante Erweiterungsbau schließt direkt an den Bestandsbau an. Die benötigten Stellplätze werden ausreichende am Standort zur Verfügung gestellt.

Der zukünftige Neubau wird CO<sup>2</sup>-neutral errichtet, neben PV-Anlagen auf dem Dach, der kompletten Wärmeversorgung, Kühlung und Lüftung über Wärmepumpe ist eine möglichst autarke Eigenversorgung (ca. 80 %) das Ziel der Expansion. Das erweiterte Betriebsgebäude wird hauptsächlich mit Holzbaustoffen geplant. An der Fassade sind vertikale Grünflächen vorgesehen. Das Laden der privaten E-Autos wird den Mitarbeitern kostenlos zur Verfügung gestellt. Aktuell hat das Unternehmen 15 E-Ladestationen (davon 2 öffentlich nutzbar) die auf 30 erweitert werden sollen. Eine öffentliche Tankstelle ist nicht vorgesehen, sondern eine Nutzung durch die Mitarbeiter.

#### Antragsteller 2:

Parallel dazu ist am 09.12.2020 ein Kunststoffunternehmen, ansässig in der Josef-Kitz-Straße 14, an die TROWISTA herangetreten, mit der Anfrage, ob bisher gepachtete Flächen für Stellplätze von der Stadt erworben werden können. Auch diese Flächen sind als Verkehrsfläche und teils als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen und seitens des Amtes für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften disponibel. Auch hier ist ein Verkauf ohne Bebauungsplanänderung nicht möglich.

Mit der TROWISTA und den jeweiligen Antragstellern haben zwei Ortstermine stattgefunden um die Flächen zu begutachten. Hierbei ist den Antragstellern, die sich untereinander kennen, vorgeschlagen worden, die Bebauungsplanänderung gemeinsam mit einem externen Planungsbüro durchführen zu lassen, da sich alle Flächen im Bebauungsplan H 138, 1. Änderung befinden. Dies wurde von den Antragstellenden begrüßt. Für das weitere Vorgehen wurde eine Initiierungserklärung von beiden Seiten unterschrieben.

Die Umsetzung inkl. der Kosten sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Hierdurch entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten, da diese von beiden Vorhabenträgern übernommen werden.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter