

Vorlage, DS-Nr. 2021/1027

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			

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: 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 H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich Gewerbegebiet an der Josef-Kitz-Straße, Gelände der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, 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 Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes H 138 beschlossen (Vorlage DS-Nr. 2021/0422).

Die 2. Änderung umfasst drei voneinander separierte Bereiche entlang der Josef-Kitz-Straße im Gewerbegebiet Troisdorf-West.

Der Änderungsbereich 1 nimmt eine rund 1.854 m² große Fläche in Anspruch. Innerhalb dieses Bereiches soll eine Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gewerbegebiet (GE), eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie anteilig eine Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots erfolgen.

Die Änderungsbereiche 2 und 3 nehmen eine 1.446 m² große Fläche ein. Beide Bereiche werden von dem selben Gewerbetreibenden genutzt. Sie stellen sich als öffentliche Verkehrsfläche sowie als eine betriebliche Stellplatzanlage und Grünfläche innerhalb des Gewerbegebiets dar.

Es ist geplant, innerhalb dieser Änderungsbereiche die Gebietsausweisung von einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einer öffentlichen Grünfläche zu einem Gewerbegebiet (GE) zu ändern und eine anteilige Rücknahme bzw. Verlegung des Pflanzgebots vorzunehmen.

Der Anlass der Planänderung ist mit der Neustrukturierung der Betriebsabläufe der Gewerbetreibenden in den Änderungsbereichen begründet. Um einen reibungslosen Betrieb und eine zukünftige Entwicklung am bestehenden Standort zu ermöglichen, ist eine Erweiterung des (Büroraum-)Bestandes im Änderungsbereich 1 notwendig.

Im Änderungsbereich 2 und 3 sind Erweiterungen der betrieblichen Stellplatzanlage und damit eine sinnvollere Ausnutzung des betrieblichen Grundstücks sowie der nie als solche ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, damit die Arbeitsabläufe des Betriebs gewährleistet bleiben.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung stehen der Verwirklichung der vorliegenden Planung entgegen, da in den betroffenen Bereichen kein Gewerbegebiet bzw. keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind und ein Pflanzgebot festgesetzt ist.

Durch die Änderung der Gebietskategorie und Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb der Änderungsbereiche im bestehenden Gewerbegebiet wird dem Bedarf an Bauland zur Errichtung der zusätzlichen Büroräume bzw. der Erweiterung der Stellplatzfläche nachgekommen.

Das Gewerbegebiet erfährt eine sinnvolle Verdichtung und die bestehende technische Infrastruktur eine bessere Ausnutzung. Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans H 138, 2. Änderung treten für die überplanten Fläche die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes H 138, 1. Änderung außer Kraft. Alle textlichen Festsetzungen behalten auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung ihre Rechtskraft.

Die beide Antragsteller, die sich untereinander kennen, haben gemeinsam die 2. Bebauungsplanänderung des H 138 beantragt und werden die Umsetzung durch ein externes Planungsbüro durchführen lassen.

Detaillierte Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter