



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 50 Blatt 1b, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher
Gewerbepark Junkersring

**Anhebung von Bauhöhen, Nachverdichtung, Ausweisung
neuer Parkmöglichkeiten**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung,

Stand 24.05.2022

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 und § 13 a) BauGB
Vorentwurf

Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich westlicher Gewerbepark Junkersring

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 1 b umfasst eine ca. 20 ha große Fläche südwestlich der Bundesautobahn A 59. Die Autobahnanschlussstelle Spich ist in rd. 350 m Entfernung über die Kriegsdorfer Straße (K29) zu erreichen. Dem Plangebiet östlich vorgelagert befindet sich der Bebauungsplanbereich Sp 50, Blatt 1a. Im Westen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, südlich befindet sich ein Golfplatz. Weiter westlich liegt der Stockemer See, dessen Auskiesung und Rekultivierung abgeschlossen sind und der als Naturschutzgebiet im Landschaftsplan Nr. 1 festgesetzt ist.

Der Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b ist der westliche Teil des Gewerbeparks Junkersring. Die Gesamtfläche des Gewerbeparks Junkersring auf Troisdorfer Stadtgebiet beträgt ca. 40 ha. Der Gewerbepark soll langfristig gesehen zusammen mit den angrenzend auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel geplanten Gewerbeflächen ein zusammenhängendes Gewerbeareal von ca. 80 ha bilden. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis weist den Standort als eine von 12 zu entwickelnden Gewerbe- und Industrieflächen mit überregionaler Bedeutung aus. Ausschlaggebend sind die hervorragende verkehrliche Anbindung durch den direkten Autobahnanschluss und die unmittelbare Nähe zum Flughafen Köln/Bonn.



Abb.1 _ Lage im städtischen Gefüge, Ausschnitt

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen, des Rhein-Sieg-Kreises und des Landes NRW, eigene Darstellung

Die Gewerbeflächenentwicklung in Niederkassel konnte bisher wegen Grunderwerbsschwierigkeiten nicht weiter vorangetrieben werden, sodass der Troisdorfer Teil unter Beachtung der Erschließungserfordernisse für das Gesamtgebiet vorab entwickelt wurde. Er ist in zwei Erschließungsabschnitte entsprechend den Bebauungsplänen SP 50 Blatt 1a und Blatt 1b aufgeteilt, die das Gesamtgebiet in zwei etwa gleich große Gebiete teilen. Die Grenze zwischen den Bebauungsplanblättern verläuft von Nord nach Süd ca. 500 m westlich der Kriegsdorfer Straße.

Der Erschließungsabschnitt SP 50, Blatt 1a ist vollständig bebaut, Blatt 1b ist inzwischen weitgehend bebaut bzw. eine Bebauung der letzten Grundstücke ist in Vorbereitung. Der Gewerbepark ist durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hochspannungsfreileitung geteilt. Die vorhandenen Feldwege im Randbereich bieten Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer nach Kriegsdorf und über die Autobahn hinweg nach Spich, der Gesamttraum hat daher auch Bedeutung für die Naherholung.

Im Rahmen der 4. Änderung soll eine Anpassung der Höhenfestsetzung erfolgen, eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und öffentliche Stellplätze sollen planungsrechtlich als private Stellplätze umgewidmet werden.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Auch der Regionalplanentwurf vom 10.12.2021 des aktuell laufenden Änderungsverfahrens sieht hier keine Änderungen vor.



Abb.2 _ Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (2009), Ausschnitt
/Quelle: Bezirksregierung Köln, eigene Darstellung/

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 24.12.2016 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich der 4. Änderung gewerbliche Bauflächen (G) dar.

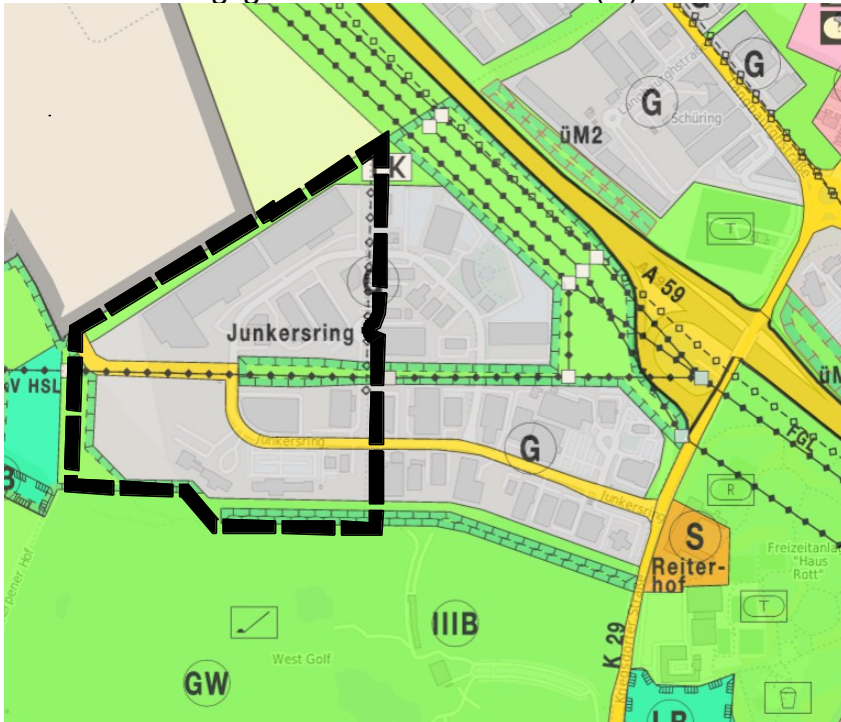


Abb.3 _ Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (2016), Geltungsbereich SP50, Blatt 1b, Ae4
/Quelle: © Stadt Troisdorf - Amt für Geoinformation, Statistik und Liegenschaften

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b in der Fassung der 3. Änderung, der für den Geltungsbereich der 4. Änderung die Nutzungsart Gewerbegebiet sowie überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen ausweist. Die Art der Nutzung verändert sich im Zuge der 4. Änderung nicht, sodass die geplante Änderung des Gewerbeparks aus der Darstellung des FNP entwickelt werden kann.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit Schreiben vom 20.08.2021 hat die SPI Grundbesitz GmbH aus Niederkassel als Eigentümerin von großen Mietflächen im Gewerbepark Junkersring einen Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a und 1b gestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 03.11.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Folgende Änderungen sieht das Verfahren vor:

a) Höhenentwicklungskonzept

Troisdorf kann keine neuen Gewerbegebiete mehr ausweisen und ist auf die Pflege und Entwicklung der Bestandsgebiete angewiesen. Um Abwanderung der bestehenden Firmen am Standort zu verhindern, soll im Zuge der 4. Bebauungsplanänderung der südliche Bereich des Geltungsbereiches SP 50, Blatt 1b eine Anpassung der Höhenbegrenzung erfahren.

Vorgesehen ist bei einer Geschosshöhe von i.d.R. 4 m je Geschoss, eine Gebäudehöhe von 20-24 m. Eine fortschreitende Zunahme der Geschosshöhe im Bürobau dürfte künftig sogar Geschosshöhen von über 4 m verlangen, sodass auch 25-26 m hohe Gebäude im Verfahren betrachtet werden sollen. Diese Höhen sind nur dann verträglich, wenn sie geordnet in Bereichen mit schon bestehender höherer Bebauung zugelassen werden und nicht im gesamten Plangebiet. Dementsprechend wird im Verfahren eine Konzeption zur Höhenentwicklung erarbeitet. Auch klimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftströme) aufgrund der höheren Gebäude und das Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren mitbetrachtet.

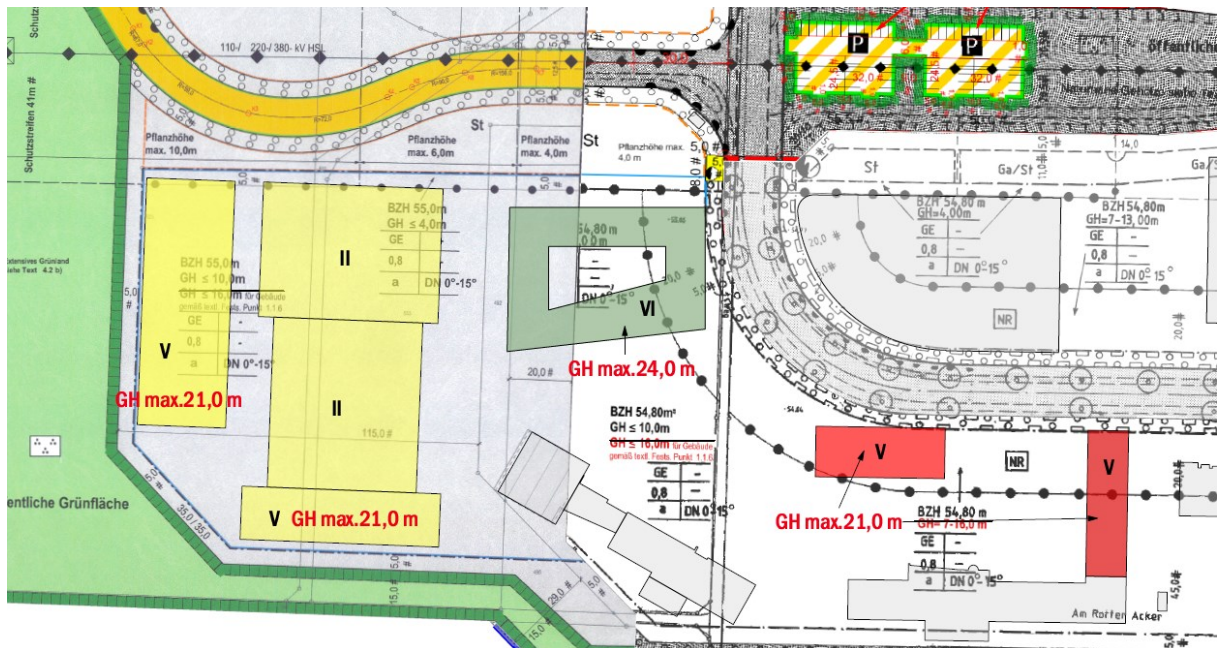


Abb. 4, südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, geplante Gebäude mit Geschossangabe

Die Gebäudehöhe der rot dargestellten Gebäude (TX-Campus) wird hier auf GH max. 21,0 m festgesetzt. Bisher sahen die Festsetzungen in diesem Bereich des Bebauungsplanes eine Gebäudehöhe von 7-16 m vor.

Das gelb dargestellte Gebäude am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich derzeit in Planung. Auch hier soll eine Anpassung der ausgewiesenen Gebäudehöhe von max. 16,0 m auf 21,0 m erfolgen.

Das Vorhaben Gambit (grüne Darstellung) liegt mehr im verdichteten Inneren des Gebietes und sieht ein 6-geschossiges Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 24,0 m vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sahen hier bisher eine Gebäudehöhe von 16,0 m vor.

b) Nachverdichtung

Die als Stellplatzanlage gebaute Fläche des TX-Campus soll mit 2 neuen 5-geschossigen Bürogebäuden bebaut werden.

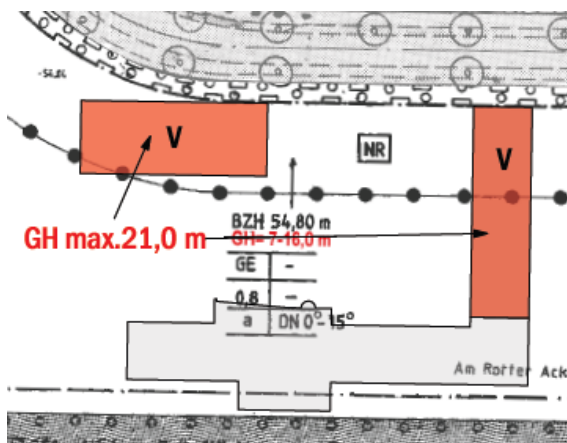


Abb. 5 und 6, geplante Gebäude TX-Campus und Luftbild Bestand Stellplätze TX-Campus

Die beiden geplanten Baukörper befinden sich in der überbaubaren Fläche und ragen in die mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen hinein.

Nur in diesem mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe, die bei produzierenden Gewerbebetrieben als unselbständige Gebäude der Unterbringung der Unternehmensverwaltung und -leitung dienen, zulässig. Dadurch sollen die repräsentativen und ansprechenden Büro- und Geschäftsgebäude, von denen die höchste Gestaltwirkung ausgeht, mit zu einem attraktiven Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Der ausgewiesene Pflanzstreifen entlang des Junkersring verbleibt.

Westlich möchte die Firma Gambit expandieren und plant die Erweiterung ihres Firmensitzes direkt gegenüber dem bestehenden Standort. Der besagte Neubau würde auf der bisher unbebauten Fläche und teils auf dem mit der Stellplatzanlage versehenen Bereich angesiedelt.



Abb. 7 und 8, südlicher Bereich des SP50, Blatt 1b, geplantes Gebäude Gambit

Die für beide Projekte, Gambit und TX-Campus, geplanten wegfallenden und neu zu schaffenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzliche überbaubare Flächen müssen somit planerisch nicht ausgewiesen werden.

c) Änderung öffentlicher Stellplätze

Da durch die beantragte Nachverdichtung der SPI GmbH nicht alle geforderten Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden können, wird die Antragstellerin die aus Mangel an Bedarf bisher noch nicht realisierten öffentlichen Stellplätze unterhalb der Hochspannungsfreileitung von der Stadt erwerben und auf eigene Kosten herstellen. Öffentliches Parken erfolgt bislang und auch zukünftig straßenbegleitend.

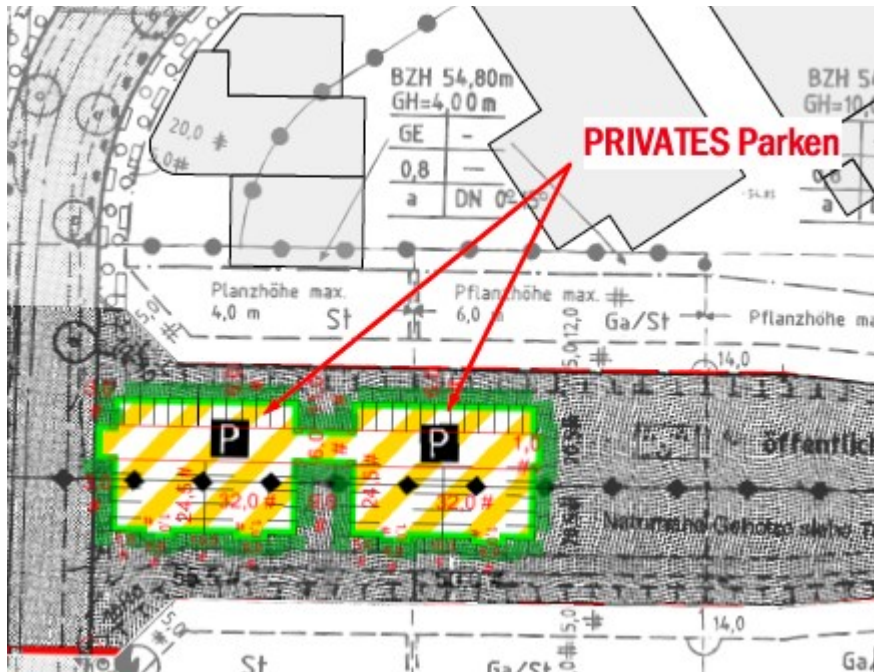


Abb. 9, Umwidmung der öffentlichen Stellplätze zu privaten Stellplätzen

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde im Zuge der Endausbauplanung der Straße Junkersring optimiert. Aktuell sind in der Planung ausreichende öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der geplante öffentliche Parkplatz wird dazu im Zuge des Änderungsverfahrens von einem öffentlichen Parkplatz planungsrechtlich in einen privaten Parkplatz geändert.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b, 4. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. Nachverdichtung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt. Die Gesamtfläche der Änderungsbereiche weist eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² auf. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Anhebung der Gebäudehöhen und durch die Umwidmung von öffentlichen Stellplätzen zu privaten Stellplätzen dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um Bürger*innen und Anlieger des Gewerbeparks, Träger öffentlicher Belange und die politischen Entscheidungsträger umfassend zu beteiligen sowie etwaige Problematiken bereits frühzeitig zu identifizieren, soll dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Ferner hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 03.11.2021 beraten, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Veranstaltung vor Ort stattfinden soll um etwaige weitere Änderungen des Geltungsbereiches abzufragen.

Im frühzeitigen Verfahren soll ferner geprüft werden, ob der Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan bzw. für den gesamten Standort des Gewerbeparks Junkersring aktualisiert und fortgeschrieben wird, auch wenn dies im beschleunigten Verfahren gesetzlich nicht gefordert wird, um die Umweltbelange in angemessener Weise zu berücksichtigen (siehe Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Im Rahmen der vorgelagerten Bebauungsplanverfahren des SP 50, Blatt 4 a und b wurden alle Umwelt- und Artenschutzbelange betrachtet. Die Umweltbelange wurden abgewogen und mit diesem Ergebnis in die Planänderung übernommen, da die seinerzeitige Umweltprüfung weiterhin als aktuell anzusehen ist und eine aktuelle Ergänzung nur im Bereich Artenschutz erforderlich ist.

Neben der Artenschutzprüfung (ASP) soll ein Gutachten über klimatische Beeinträchtigungen aufgrund der neuen Gebäudehöhen erstellt und die Auswirkung auf das Landschaftsbild ermittelt werden.

Landschaft und Ortsbild

Die 4. Bebauungsplanänderung ermöglicht Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes. Das Einfügen der geplanten Vorhaben wird im Rahmen des weiteren Verfahrens betrachtet.

Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Es handelt sich bei dem Plangebiet teilweise um bereits durch eine Stellplatzanlage versiegelte Flächen, die bereits vollständig erschlossen

und von Bebauung umgeben ist. Die Entwicklung einer solchen Fläche innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes hat in der Regel geringere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als die Entwicklung einer unerschlossenen Fläche am Siedlungsrand oder auf der „grünen Wiese“. Die hier vorliegende Form der Nachverdichtung entspricht somit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst.

Luft und Klima

Für das Stadtgebiet Troisdorf ist kein Luftreinhalteplan erforderlich. Schädliche Immissionen in der Fläche sind nicht bekannt.

Als Offenland-Klimatop hat die bisher unbebaute Fläche des Plangebietes eine Bedeutung als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet und wirkt bei hochsommerlichem Wetter als thermische Ausgleichsfläche für angrenzende thermisch belastete Gebiete. Aufgrund fehlender Kaltluftbahnen bleibt diese Funktion lokal sehr begrenzt.

Die Auswirkungen der Nachverdichtung und der Aufstockung der Gebäudehöhe auf die Luftqualität und das Klima sollen im weiteren Verfahren betrachtet werden. Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung sind vorgesehen (vgl. Kap. 5.6)

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Errichtung von zusätzlichen Büroeinheiten führt lediglich zu einer unerheblichen Erhöhung der CO₂-Emissionen. Im Zuge des Verfahrens soll ein (Nah)Mobilitätskonzept entwickelt werden, das die Büroarbeitsplätze besser an den ÖPNV anbindet.

Bei der Anlage neuer Stellplätze ist eine zukunftsweisende Ladeinfrastruktur mit einzuplanen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die 4. Änderungen werden die bestehenden Festsetzungen zur Art der Nutzung übernommen. Danach sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, die nach der Funktionenteilung der Gewerbe- und sonstigen Gebiete im Stadtgebiet anderen Gebieten zugeordnet werden, im gesamten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig bzw. ausgeschlossen.

Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich Kioske, d.h. von Kunden nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Beschäftigten dienen, und Betriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen, deren Sortimente aus eigener Herstellung stammen und die typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig sind. Somit erfolgt indirekt auch ein Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies

begründet sich mit dem in 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, dass die zentralen Versorgungsbereiche festlegt und empfiehlt: *„Eigentlich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Standortareale sollen sich nicht schleichend zu Einzelhandelsagglomerationen entwickeln. Damit werden auch die Entwicklungsspielräume für Industrie und Gewerbe abgesichert bzw. erhalten.“*¹

Durch diese Festsetzung soll neben der Vorhaltung der Flächen für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen auch der Handel in den zentralen Versorgungsbereichen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gestärkt werden, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, d.h. vorrangig in solchen Gebieten anzusiedeln ist, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind.

Dies trifft auf das am Ortsrand von Kriegsdorf gelegene Plangebiet nicht zu. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet besteht die Gefahr, dass die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich gestört und u.a. in Folge von Geschäftsaufgaben insbesondere nicht motorisierte Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr versorgt werden können.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet auch als Ausnahme nicht zugelassen, da die Gewerbeflächen vorrangig für die Ansiedlung neuer zukunftsorientierter Unternehmen vorgesehen sind, die eine ansprechende Adresse als Werbung für ihr hochwertiges Produkt ansehen. Vergnügungsstätten würden diesen angestrebten Gebietscharakter stören. Außerdem handelt es sich, wie bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, um zentrentypische Nutzungen, die vorrangig in zentralen Lagen oder anders strukturierten Gewerbegebieten im Stadtgebiet angesiedelt werden sollen. Anlagen für soziale Zwecke sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin ausnahmsweise zulassungsfähig, wenn es sich z.B. um Betriebseinrichtungen, wie Betriebskindergärten etc., handelt.

Der Bebauungsplan gliedert die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen durch die Festsetzung einer Nutzungsregelung. Nur in diesem mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen sind Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe, die bei produzierenden Gewerbebetrieben als unselbständige Gebäude der Unterbringung der Unternehmensverwaltung und -leitung dienen, zulässig. Dadurch sollen die repräsentativen und ansprechenden Büro- und Geschäftsgebäude, von denen die höchste Gestaltwirkung ausgeht, mit zu einem attraktiven Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beitragen. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen können Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe im Bereich der nicht mit NR gekennzeichneten überbaubaren Flächen zugelassen werden. Aus den genannten Gründen sind Lagerplätze, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken, auf den für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wesentlichen, mit NR gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

¹ Quelle: Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf –2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung Management GmbH.

Um schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Wohngebiete zu vermeiden und die Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad, die dem angestrebten Charakter des Gebietes selbst nicht entsprechen, zu verhindern, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 ausgeschlossen. Maßgeblich für den Ausschluss ist die Wohnbebauung im Bereich der Niederkassler Straße und die Siedlung „Vogelsang“, die nordöstlich der A 59 liegen, sowie die Wohnbebauung südlich der Uckendorfer Straße im Ortsteil Rotter See, der südwestlich des Gewerbegebietes gelegene Ortsteil Kriegsdorf mit der Wohnbebauung im Schonsfeld, die sich bis zur Uckendorfer Straße erstreckt, und die Wohnbebauung im Umfeld des Haus Rott.

Die GRZ wird entsprechend den Obergrenzen der BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Stattdessen werden ausschließlich Festsetzungen zur Höhe der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getroffen, da die absolute Höhenfestsetzung für gewerblich genutzte Gebäude wie Lagerhallen u.ä. eine feinere Steuerung der Höhenentwicklung zulässt.

Die maximale Gebäudehöhe für Büro und Verwaltungsgebäude wird auf insgesamt 24 m festgesetzt. Damit werden Geschosshöhen bis 4 m berücksichtigt, sodass die Deckenhöhen für eine umfangreiche gebäudetechnische Ausstattung dimensioniert werden kann. Die angestrebte 5- bis 6-geschossige Bebauung hätte bei einer Geschosshöhe von 4 m je Geschoss eine Höhe von 21 bis 24 m. Eine fortschreitende Zunahme der Geschosshöhe im Bürobau dürfte künftig sogar Geschosshöhen über 4 m verlangen, sodass 25 m bis 26 m hohe Gebäude zur Diskussion stehen könnten. Eine Verträglichkeit dieser Höhen soll in einer Konzeption zur Höhenentwicklung betrachtet werden. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

Die Beschränkung dieser Höhen auf Büro- und Verwaltungsgebäude stellt sicher, dass nur gestaltete Fassaden und keine monolithischen Hallenbaukörper mit negativer optischer Wirkung in dieser Höhe in Erscheinung treten.

Um einen wichtigen klimawirksamen Beitrag für die Stadt Troisdorf zu leisten ist die platzsparende Fassadenbegrünung festgesetzt. Infolge der Beschattung und Strahlungsabsorption durch das Laub heizen sich Gebäudeoberflächen weniger stark auf, durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen wird die Umgebung zusätzlich gekühlt. Die Bausubstanz wird vor Temperaturextremen und Schlagregen geschützt. Durch Feinstaubbindung und Filterwirkung wird die Luftqualität verbessert. Außerdem haben bestimmte Formen der Fassadenbegrünung zusätzlich schall- und wärmedämmende Wirkung. Auch die Artenvielfalt in der Stadt wird durch diese Begrünungsmaßnahmen erhöht. Nicht begrünte Flächen können mit hellen Fassadenfarben ebenfalls einer Aufheizung entgegenwirken.

Im Bereich der quer durch das Gebiet verlaufenden 380 kV Hochspannungsfreileitung setzt der Bebauungsplan abgestufte Höhen der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen fest, die sich an den Schutzabständen orientieren.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Für das gesamte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO entspricht, jedoch ohne eine Längenbeschränkung von 50 m, da gewerblichen Gebäude i.d.R. länger sind. Außerdem wird über diese Festsetzung die Möglichkeit eingeräumt, die Gebäude entweder direkt an die Nachbargrenze anzubauen oder unter Einhaltung der in der Landesbauordnung (BauO NW) vorgeschriebenen Abstände mit Grenzabstand zu errichten.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind großzügig ausgewiesen, um den anzusiedelnden Unternehmen ein größtmögliches Maß an Flexibilität einzuräumen. Lediglich ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Straße und ein 5 m breiter Streifen entlang der hinteren Grundstücksgrenze, in dem die Versickerungsanlagen untergebracht werden können, ist in der Regel als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Stellplätze und Garagen sind deshalb, soweit nicht gesondert festgesetzt, zum Schutz der Freiflächenfunktion nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Junkersring an die Kriegsdorfer Straße (K 29), die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Spich und Kriegsdorf, welche das Gewerbegebiet auch auf kurzem Weg an die A 59 anschließt. Bei einer Realisierung des Abschnittes des Gewerbegebietes auf Niederkasseler Stadtgebiet entsteht durch die Anbindung an die L 269 ein zweiter Anknüpfungspunkt an das überörtliche Straßennetz.

Im Rahmen der Verkehrsanalyse für die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde ein gesamtstädtisches Verkehrsmodell ermittelt und Belastungsanalysen durchgeführt. Es zeigt sich, dass der Streckenabschnitt zwischen der signalisierten Anschlussstelle auf der Ostseite und dem Kreisverkehr Langbaughstraße / Luxemburger Straße / Kriegsdorfer Straße zu Spitzenstunden problematisch ist, da der Abstand der Knotenpunkte zueinander von rd. 200 m zu kurz für eine Abwicklung hoher Verkehrsmengen auf den Verflechtungsfahrbahnen ist, während sich der Verkehrsfluss auf der westlichen Seite zwischen Anschlussstelle und Einmündung Junkersring weniger problematisch darstellt.

Im Verhältnis zum Gesamtgebiet und den gebietsunabhängigen Verkehrseinflüssen stellt die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes eingeräumte Nachverdichtung eine relativ geringe zusätzliche Verkehrserzeugung dar. Durch die Planänderung wird daher keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ausgelöst.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße. Der Regelquerschnitt besteht aus der Fahrbahn mit beidseitigen Längsparkstreifen, der durch die Alleebäume gegliedert wird, sowie einem einseitigen kombinierten Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr an der Innenseite der Ringerschließung. Die Verbindung zum

Niederkasseler Gewerbegebiet erfolgt über ein Straßenstück, das an die Ringstraße anknüpft und den Hauptgrünzug quert.

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Spich, der an der S - Bahn-Strecke Köln-Hennef liegt. Der Haltepunkt ist über die o. g. Rad- und Fußwegeverbindungen gut zu erreichen.

Der Gewerbepark Junkersring ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind zwei Bushaltestellen, eine im Eingangsbereich des Gebietes westlich der Einmündung der Stichstraße und eine nordwestlich der Einmündung der zweiten Stichstraße mit guter Anbindung an die durch den nordsüd-orientierten Grünzug geführte Rad- und Fußwegeverbindung vorhanden. Nahezu alle Bauflächen liegen im 300 m Radius einer der beiden Bushaltestellen. Der Gewerbepark wird inzwischen von drei Buslinien (503, 507, 508) in einem 15-Minuten-Takt werktags in der Hauptverkehrszeit bedient.

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

Die Festsetzungen dienen vom Grundsatz und ihrer Ausgestaltung her der Herstellung der Umweltverträglichkeit der Planung. Sie dienen auch allgemeinen städtebaulichen Gestaltungsabsichten. Der hohe Grün- und Freiflächenanteil soll das Gebiet in sich gliedern, ablesbare Abschnitte erzeugen und damit der Gefahr einer monotonen Gleichförmigkeit eines großflächigen Gewerbegebietes entgegenwirken. Mit dem an der Stadtgrenze zu Niederkassel verlaufenden großen Grünzug und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden kleinen Grünzug werden wichtige Wegeverbindungen erhalten und durch die begleitende Grüngestaltung aufgewertet. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug unter der Hochspannungsfreileitung gliedert das innere Gebiet zusammen mit dem kleinen Grünzug in vier Quadranten mit einer grünen Mitte.

Unter dem Leitbildgesichtspunkt Gewerbepark kommt der Gestaltung des Straßenraumes, der als prägend für das Gebiet von der Öffentlichkeit wahrgenommen wird, besondere Bedeutung zu. Die Festsetzungen von Straßenbäumen und 5 m breiten privaten Grünstreifen vor den Gebäuden mit speziellen Bindungen für die Bepflanzung sollen im Erscheinungsbild des Straßenraumes ein gewisses Grünvolumen gewährleisten. Dieses durchgehende "grüne Band" ist eine wesentliche Gestaltungsmaßnahme, da die gewerblichen Anlagen aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe und besonderen Nutzungsanforderungen oder aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen oft ein heterogenes und von der Baugestaltung nicht immer befriedigendes Bild bieten; trotz aller Bemühungen, diesen Erscheinungen durch eine qualifizierte Bauberatung und Ansiedlungssteuerung entgegenzuwirken.

Die Bepflanzung der Gebietsränder und die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes folgt auch städtebaulichen Gestaltungsabsichten, da besonders bei Gewerbegebieten, in denen großvolumige, fernwirksame Hallenbaukörper typischerweise anzutreffen sind, eine übergangslose Randgestaltung allgemein optisch störend empfunden wird.

Die in der letzten Änderung des Ursprungsplanes vorgenommenen Anpassungen der Maßnahmen und Pflanzbindungen zu Pflanzstreifen entlang der seitlichen

Grundstücksgrenzen und zur Begrünung von Stellplätzen werden auch in der 4. Änderung übernommen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird durch einen unter der A 59 durchgeführten Kanal im Bereich der Straße „Am Friedhof“ in den vorhandenen Mischwasserhauptsammler in der Langbaurghstraße eingeleitet und der Kläranlage Köln-Wahn zugeführt.

Lediglich das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und den selbständig geführten Rad- und Fußwegen anfällt und als gering bzw. nicht belastet einzustufen ist, wird versickert.

Die Versorgung der Einzelvorhaben mit Strom, Wasser, Gas und Telefon ist sichergestellt. Die vorhandene Erschließung sichert auch den Anschluss der zusätzlichen Flächen der 4. Änderung. Für die Elektrizitätsversorgung ist im Plangebiet eine Trafostation vorhanden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Neben Flachdächern sind flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Innerhalb dieses Rahmens ergibt sich durch die Wahl der Dachform ein weites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten. Weitere gestalterische Festsetzungen sind in einer isolierten bestehenden Gestaltungssatzung geregelt, die weiterhin gilt.

In Ergänzung zu dieser Satzung sollen zum Zwecke von Klimaschutz und -anpassung Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB für Neubauten festgesetzt werden, z.B. ein Ausschluss dunkler und damit wärmeabsorbierender Fassadenfarben, Vorgabe einer (Teil-)Fassadenbegrünung und eine Pflicht zur Dachbegrünung (bisher nur optional).

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planänderung erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

- wird zur Offenlage ergänzt -

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet.....	1
1.1	Bestandsituation und Abgrenzung.....	1
2	Bisherige planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)	4
3	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung.....	7
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	7
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	8
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen.....	12
5.3	Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.4	Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen).....	13
5.5	Ver- und Entsorgung.....	14
5.6	Gestaltungsvorschriften	14
6	Verwirklichungsmaßnahmen	14
7	Kosten und Finanzierung.....	14