Stadt Troisdorf Datum: 27.08.2019
Der Bürgermeister
Az: II/61-Fei

Vorlage, DS-Nr. 2019/314-1

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2019	3	vertagt		
Stadtentwicklungsausschuss	04.09.2019	5			

Betreff: Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick (friedhofsbezogenes Gewerbe mit Wohnnutzung - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, im Stadtteil Troisdorf- Sieglar einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick. 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.

Die Aufstellung 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 aufgestellt werden soll.

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

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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist die Fläche als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt. Der VEP Nr.10 wurde auf von der Stadt Troisdorf veräußerten Flächen umgesetzt.

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. Einzelheiten sind dem Antrag zu entnehmen, der im nichtöffentlichen Teil unter der DS-Nr. 2019/424 zur Kenntnis gegeben wird.

Die Verwaltung schließt sich der Einschätzung der Antragsteller an, dass eine funktionsgerechte Ertüchtigung im Bestand nicht möglich ist. Die Mischung mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss ergänzend zur Betriebswohnung (bestehendes Einfamilienhaus) auf dem Grundstück wird grundsätzlich befürwortet, um im Sondergebiet außerhalb der Geschäftszeiten für eine Belebung zu sorgen und zusätzlich Wohnungen zu schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 soll im Bereich des Bebauungsplans S129, Blatt 4 teilaufgehoben werden.

Die ehemals als Baumschule genutzte Fläche nordöstlich des Geltungsbereich des Bebauungsplans S129, Blatt 4 (Flurstücke (tlw.) 998 und 903) soll zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden; der Geltungsbereich des Bebauungsplans S129, Blatt 2 soll um diese Fläche erweitert werden.
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 verbunden sind, werden in einem angemessenen Umfang abgeschöpft. Auf die Mitteilungsvorlage im nichtöffentlichen Teil wird verwiesen (DS-Nr. 2019/417).

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter