Stadt Troisdorf Datum: 24.08.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61-Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/1055 öffentlich

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

Betreff: 1. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, BAB 59 (Ausweisung von Stellplatzflächen unter Hochspannungsfreileitungen) - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

2. Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, Steinmannweg (Ausweisung von Stellplatzflächen unter Hochspannungsfreileitungen) - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, den Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB). Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, BAB 59. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, den Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB). Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Gewerbegebiet Junkersring, Steinmannweg. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Die Änderung der Bebauungspläne ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu

machen mit dem Hinweis, dass die Pläne im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden sollen.

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

Sachdarstellung:

Mit Datum vom 20.08.2021 hat die SPI Grundbesitz GmbH aus Niederkassel als Eigentümer von großen Mietflächen im Gewerbegebiet Junkersring die Änderung der Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a und 1b mit nachfolgender Begründung beantragt:

- Durch die hier beantragte Änderung der Bebauungspläne fallen für die Stadt Troisdorf keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen an.

- Unter der das Gewerbegebiet Junkersring durchschneidenden Hochspannungsleitung sowie in Randbereichen liegen Flächen brach, die sich für die Aufnahme des ruhenden PKW-Verkehrs eignen. Anpflanzungen unter diesen Leitungen sind seitens der Leitungsgesellschaft AMPRION nicht gestattet.

- Als Eigentümerin verschiedener Grundstücke, auf denen in attraktiven Produktions-, Service- und Verwaltungsgebäuden namhafte Firmen angesiedelt werden konnten, liegen uns Anfragen dieser Firmen nach Flächenerweiterungen vor.
  Um diesen Anfragen zu entsprechen und Abwanderungen zu verhindern, müssen die vorhandenen Grundstücke nachverdichtet werden, nicht zuletzt auch wegen des Mangels an Gewerbeflächen auf Troisdorfer Stadtgebiet. Die dann wegfallenden PKW-Stellplätze könnten unter der Hochspannungsleitung bzw. in den dargestellten Randbereichen angelegt werden.

- Vor dem Hintergrund fehlender Grundstücksangebote sollen durch die von uns beabsichtigte Nachverdichtung auch Mietanfragen bundesweit tätiger Unternehmen, die ihre Verwaltungen (Firmenzentralen) nach Troisdorf bringen wollen, bedient werden können.

Abschließend bitten wir darüber nachzudenken, ob es im Rahmen der beantragten Änderung der Bebauungspläne nicht sinnvoll ist, die Höhenbegrenzungen so anzupassen, dass eine 5- bis 6-geschossige Errichtung von Verwaltungsgebäuden ermöglicht wird.

Bisher geltende Festsetzungen
Die Bebauungspläne Sp 50, Blatt 1a (1. Bauabschnitt mit Einfahrt von der Kriegsdorfer Straße) und Blatt 1b (2. Bauabschnitt ab Steinmannweg mit Weiterführung zur Stadt Niederkassel) enthalten im Sinne des Gesamtkonzeptes unterhalb der Hochspannungsfreileitungen, die von einer Bebauung freizuhalten

sind, festgesetzte öffentliche Grünflächen. Diese sind überlagert mit der Randsignatur von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Flächen sind so auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Soweit diese Flächen nicht in der Baubeschränkungszone innerhalb von 100 m parallel zur Bundesautobahn A 59 liegen, sind diese Ausgleichsflächen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der Bebauungspläne berücksichtigt. Es sind alles öffentliche Grünflächen, die sich in der städtischen Grünflächenpflege befinden und im Grünflächenkataster unter der Kategorie „Wiese“ geführt werden. Gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan sind die Flächen direkt unter der Hochspannungsfreileitung mit einer standortheimischen Gräsermischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient der Aufwertung der ökologischen Verhältnisse im Bereich der Hochspannungsschutzstreifen.

Im Rahmen der am 15.06.2013 rechtskräftig gewordenen 5. Änderung des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1a wurde für den Antragsteller unter der Hochspannungsfreileitung an A 59 eine rd. 3.700 qm große Fläche als Schotterrasen für Eventparken ausgewiesen, die im Zusammenhang mit temporären Großveranstaltungen auf dem DHL Campus (Innovation Center) standen. Im Bereich der das Gebiet in Ost-West-Richtung querenden Hochspannungsfreileitung wurden öffentliche Parkplätze unter der Leitung ausgewiesen, sowohl im Blatt 1a, als auch im Blatt 1 b (2. Änderung, rechtskräftig ebenfalls seit dem 15.06.2013). Anlass für diese Festsetzungen waren die stellplatzintensiven Freizeitnutzungen im Blatt 1a und die starke Aufsiedelung des Blattes 1b mit stellplatzintensiven Büronutzungen, die lagebedingt eine sehr gute Anbindung an die A 59 über die nahegelegene Anschlussstelle Spich haben. Daher kommen die Beschäftigten größtenteils mit dem eigenen Pkw zur Arbeit.



Abb.: Zusammenschnitt des geltenden Planungsrechts

Der Umfang der Umplanung von Grün in Stellplätze nahm jedoch weniger als die Hälfte des Gesamtgrünzuges unter der Hochspannungsleitung ein. Darüber hinaus wurden die Parkplätze gegliedert und begrünt geplant als integraler Bestandteil des Grünzuges. Dies wurde so als Festsetzung in die Bebauungspläne übernommen und rechtfertigte bislang, an der Ausweisung des Grünzuges im Flächennutzungsplan festzuhalten.

Während die öffentlichen Parkplätze bisher nicht realisiert sind, wurde im Bereich des DHL-Campus eine geschotterte Parkplatzfläche angelegt. Bei der Herstellung der öffentlichen Parkplätze wurde eine Kooperation mit den ansässigen Betrieben angestrebt, die sich angemessen an den Kosten beteiligen sollten. Dies scheiterte bisher daran, dass Private die Stellplätze nur exklusiv für die eigenen Mitarbeiter*innen reservieren bzw. errichten wollten, während die Stadt die Planungsziele zur kombinierten Nutzung und Erhaltung des Grünzuges nur in städtischer Trägerschaft gesichert sah. Nach 8 Jahren Stillstand in dieser Frage erhält das Stellplatzthema durch den vorliegenden Antrag auf Nachverdichtung des Gewerbegebietes neue Aktualität.

Planungsanlass und Planungsziele

Das Gewerbegebiet Junkersring hat im Rahmen seiner Entwicklung schon eine bemerkenswerte Wandlung erfahren. Der Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a ist seit dem 19.06.2001 rechtskräftig, der Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b seit dem 04.11.2003. Seinerzeit wurde eine mehrgeschossige Bürobebauung im fußläufigen Umwelt der Kriegsdorfer Straße geplant mit bis zu 17 m Gebäudehöhe, die sich in dieser Zeit nicht umsetzen ließ. Planänderungen führten dort zur Ansiedlung von Autohäusern und den Sport- und Freizeitbetrieben. Das DHL-Innovation-Center mit dem später nachfolgende DHL-Campus war im Blatt 1a der erste Nukleus für eine Büronutzung bei ansonsten überwiegend Produktions-, Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. In der Endphase der Belegung des Gewerbegebietes 15 Jahre später wurde im letzten. Bauabschnitt, am Übergang zur freien Landschaft, die seinerzeit angestrebten 16 m hohen Bürobauten stark nachgefragt und führten dort zu einem zweiten Bürohaus-Cluster.

Die jetzt beantragte Nachverdichtung geht in diese Richtung vor dem Hintergrund, dass Troisdorf keine neuen Gewerbegebiete mehr ausweisen kann und auf die Pflege und Entwicklung der Bestandsgebiete angewiesen ist. Die zunehmende Qualifizierung des Gewerbegebietes als Bürostandort wertet das Gebiet insgesamt weiter auf und sollte aus Sicht der Verwaltung aus Gründen der Wirtschaftsförderung unterstützt werden, auch wenn die Verkehrserschließung für eine hohe Konzentration von Arbeitsstätten weniger geeignet ist. Daher muss für die Nachverdichtung des Gebietes neben der Schaffung von Stellplätzen auch ein (Nah)mobilitätskonzept entwickelt werden, das die Büroarbeitsplätze besser an den ÖPNV anbindet. Bei der Anlage neuer Stellplätze ist eine zukunftsweisende Ladeinfrastruktur mit einzuplanen.

Die angestrebte 5- bis 6-geschossige Bebauung hätte bei einer Geschosshöhe von 4 m je Geschoss eine Höhe von 20 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. Die Verwaltung hält diese Höhen nur dann für verträglich, wenn sie geordnet in

Bereichen mit schon bestehender höherer Bebauung zugelassen werden und nicht generell. Dementsprechend soll auch eine Konzeption zur Höhenentwicklung erarbeitet werden.

Für den zentralen Grünzug wäre eine überwiegende Nutzung als Grünfläche im Sinne des Antrages nicht mehr gegeben. Entsprechend wäre eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Grün- und Maßnahmenfläche nicht mehr zu halten., sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden muss. Vorhandene Ausgleichsflächen im Gebiet, die für Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind in vollem Umfang zu ersetzen, voraussichtlich durch den Erwerb von Ökopunkten. Die Neuinanspruchnahme von Grundflächen überschreitet die Grenze von 20.000 qm voraussichtlich nicht, sodass die Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung eingeleitet werden soll.

In den als Anlage beigefügten Übersichtsplänen zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes sind die Änderungsbereiche für zusätzliche Stellplätze gekennzeichnet. Der Antragsteller wird in dem neuen planerischen Kontext auch einen angemessenen Anteil öffentlicher Parkplätze für Besucher mit herstellen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter