Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1 b, 1. vereinfachte Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf Bereich südwestlich der A 59 und westlich der Kriegsdorfer Straße (Gewerbepark Junkersring, 2. Erschließungsabschnitt)

1. Abgrenzung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1 b bezieht sich als textliche Änderung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist in diesem Textbebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Sp 50, Bl. 1 in den Teilblättern a und b setzt für das Gewerbegebiet Junkersring im Bereich der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 20 m Flächen mit einer Nutzungsregelung fest, die besagt, dass innerhalb dieser Flächen ausschließlich die Büro- und Verwaltungsgebäude der Betriebe unterzubringen sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für diese Flächen eine zulässige Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude fest. Diese variiert nach den städtebaulichen Gestaltungsabsichten zwischen 7 und 17 m.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlich schwierigen Situation ist es zz. sehr problematisch, in dem Gewerbegebiet größere Betriebe anzusiedeln. Anfragen von kleineren Betrieben haben mit der oben beschriebenen Festsetzung in Bezug auf die Einhaltung der Mindestgebäudehöhe oft Schwierigkeiten, da der Büroflächenanteil dieser Betriebe verhältnismäßig klein ist. Für diese Betriebe ist nur eine eingeschossige Bebauung wirtschaftlich, ggf. mit späterer Aufstockungsmöglichkeit. Um die Vermarktung der Grundstücke mit der genannten Festsetzung nicht ungerechtfertigt zu behindern, sollen geringere Höhen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Mit dieser Lockerung sollen die städtebaulichen Ziele in der Höhenentwicklung nicht völlig aufgegeben, aber im Rahmen einer differenzierten Abwägung der wirtschaftlichen Belange flexibler gehandhabt werden.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Um das Ziel der Planänderung zu erreichen, sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1 b unter Nr. 1, Art der baulichen Nutzung, durch eine Ziffer 1.1.7 folgenden Inhalts ergänzt werden:

"1.1.7. Mindesthöhen auf den mit NR-Nutzungsregelung festgesetzten Flächen:

Auf den in der Planzeichnung mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Abweichung unwesentlich ist und daraus resultiert, dass Geschosse mit Geschosshöhen unter 3,50 m errichtet werden.

Eine weitere Unterschreitung bis auf eine Höhe von 2,75 m über den festgesetzten Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Büroflächenanteil des Betriebs eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung nicht zulässt und die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist."

Mit dieser ergänzenden textlichen Festsetzungen werden einerseits die Fälle erfasst, in denen die bei der Festlegung der Höhe unterstellte Geschosshöhe von 3,50 m nicht erreicht wird. Andererseits werden die Fälle erfasst, in denen die dem Plan zugrunde liegende Geschossigkeit tatsächlich unterschritten wird. Da dies je nach Lage und Höhe der Nachbarbebauung zu unerwünschten städtebaulichen Ergebnissen führen kann, ist diese Ausnahme an das Tatbestandsmerkmal der städtebaulichen Vertretbarkeit geknüpft, um absehbaren negativen Folgen im Einzelfall entgegen wirken zu können.

4. Hinweise zum Verfahren, Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Bürger werden durch Offenlage des Planes auf die Dauer eines Monats beteiligt. Träger öffentlicher Belange sind von der Änderung nicht berührt.
Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung brauchte deshalb nicht durchgeführt werden.
Über die Planungs- und Verwaltungskosten hinaus entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, den 08.10.2003

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 08.10.2003

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)