STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 175 Blatt 4a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich

Bereich Mülheimer Straße, westlicher Teilbereich des Gewerbe- und Industrieparks TroPark

- Verschiebung Kreisverkehr Mülheimer Straße -

Satzungsbeschluss: 16.03.2010

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 13) BauGB

Bebauungsplan Nr. T 175 Blatt 4a, 1. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB)

Stadtteil Troisdorf – Spich, Mülheimer Straße, westlicher Teilbereich des Gewerbe- und Industrieparks TroPark

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes T 175 Blatt 4a stellt den westlichen Rand des bestehenden IndustrieStadtparks Troisdorf dar. Die Flächen werden derzeit über eine gemeinsame Zufahrt (Tor 3) an die Mülheimer Straße (B 8) angebunden; die weitere Erschließung erfolgt ausschließlich über interne private Verkehrsflächen. Zur Neuordnung und öffentlichen Erschließung des IndustrieStadtparks Troisdorf wurde der Bebauungsplan T 175 Blatt 4a aufgestellt; er ist am 21.08.2007 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass der Planänderung

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes T 175 Blatt 4a ist die Erschließung des IndustrieStadtparks Troisdorf durch die neu konzipierte, für den öffentlichen Verkehr vorgesehene „Gierlichsstraße“ mit einer Neuanbindung an die Mülheimer Straße über einen Kreisverkehr sowie die Neuordnung der Bauflächen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die hierfür erforderliche öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des heutigen Tor 3 festgesetzt worden.

Im Rahmen der Realisierungsplanung zum IndustrieStadtpark Troisdorf wird eine Umplanung der Straßenplanung favorisiert, die eine geradlinige Führung dieser neuen öffentlichen Erschließungsstraße zur Mülheimer Straße vorsieht. Hieraus ergeben sich auch Änderungen im Bereich der betroffenen Bauflächen.

2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, den Bebauungsplan an die zwischenzeitlich entstandenen Anforderungen der Umsetzung und Realisierung der Planung anzupassen.

Die Inhalte der 1. Änderung zum Bebauungsplan T 175 Blatt 4a sind:

1. Verlegung des Kreisverkehrs Mülheimer Straße:

Durch die Verlegung des Kreisverkehrs in westlicher Richtung erfolgt die geradlinige Anbindung der Gierlichsstraße an die Mülheimer Straße. Eine Änderung der Entwässerungsplanung und der Wegfall der Regenrückhaltebecken an der Mülheimer Straße im

Bereich des heutigen Tor 3 ermöglichen diese Umplanung. Durch die gradlinige Straßenführung wird eine „Torsituation“ im Einfahrtsbereich zum IndustrieStadtpark Troisdorf geschaffen.

2. Verringerung der Straßenbreite:

Darüber hinaus wird im Verlauf der Planstraße die Straßenbegrenzungslinie und an die inzwischen vorliegende Ausführungsplanung angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird um die Bankette reduziert, die entfallenden Flächen werden als nicht überbaubare Gewerbeflächen ausgewiesen.

3. Änderungen von Baugrenzen:

Die Verlegung des Kreisverkehrs an der Mülheimer Straße bedingt einen Neuzuschnitt der angrenzenden Bauflächen. Durch die seitlich angrenzenden Bauflächen kann die neue Zufahrt durch entsprechende Gebäude baulich gefasst werden.

Im nord - östlichen Bereich werden die Baugrenzen an die Planstraße herausgeführt. An dieser Stelle war ursprünglich die Möglichkeit der Anbindung der zukünftigen Betriebe an die privaten Gleisanlagen geplant. Da eine Gleisanbindung in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen ist, können die Bauflächen erweitert werden. Die Gleisanbindung soll entsprechend dem Erschließungskonzept für den IndustrieStadtpark südlich des neuen Tor 3 enden.

4. Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Kreisverkehrs:

In Verbindung mit einer geplanten „Torsituation“ im Bereich des Kreisverkehrs wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 16 m auf 20 m erhöht. Die Torgebäude sollen sich durch ihre Höhe deutlich von den Gebäuden im Umfeld absetzen.

5. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Ausgleichsregelung:

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsplanes ergibt sich ein Ausgleichsdefizit, das durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden muss. Zur rechtlichen Absicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Aufnahme einer Zuordnung der externen Ausgleichsflächen zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan. Die zugeordneten externen Ausgleichsflächen sind im Eigentum der TroPark GmbH. Die Lage der Flächen ist dem Maßnahmenplan zum Bebauungsplan T 175 Blatt 4a, 1. Änderung zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt wird.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet; Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen sind *rot- kursiv* markiert.

Durch die beschriebenen Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Grundzüge der Planung im Sinne des BauGB sind die öffentliche Erschließung und Neuordnung des IndustrieStadtpark Troisdorf unter Berücksichtigung der hierzu erstellten landschaftspflegerischen Begleitplanung. Der weit überwiegende Teil der hierfür im Bebauungsplan T 175 Blatt 4a getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt unverändert bestehen.

2.3 Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes T 175 Blatt 4a ist es, wie unter 2.2 beschrieben, einzelne Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans durchzuführen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Da die Voraussetzungen hierzu vorliegen, wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 (2) BauGB

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1)und § 4 (1) BauGB ab gesehen wird,

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden kann.

Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird durch die Durchführung einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die geänderte Planung wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Verschiebung Verkehrsflächen Kreisverkehr) sowie den betroffenen Grundstückseigentümern (Baugrenzen, Verkehrsflächen, Kosten) abgestimmt.

2.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes T 175 Blatt 4a wird aufgrund der Verlegung des Kreisverkehrs an der Mülheimer Straße geringfügig erweitet.

2.5 Landschaftsplanung, Umweltbericht

Die Änderungen führen zu keinen neuen oder zusätzlichen Eingriffen im Sinne des § 1a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer Zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

3. Kosten und Finanzierung

Durch den Bau des Kreisverkehres entstehen folgende Kosten:

- Grunderwerb	300.000,- €
- Verlegung/Änderung Mitarbeiterparkplätze	100.000,- €
- Verlegung Bushaltestellen	60.000,- €
- Anschluss Zufahrt Tor 7 an Kreisverkehr	334.000,- €
- Ausbau Kreisverkehr	400.000,- €
Gesamt	**1.194.000,- €**

Die Mehrkosten durch die Verschiebung des Kreisverkehrs gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan durch den Umbau der Mitarbeiterstellplätze, die Verlegung der Bushaltestelle und der Verlegung der Zufahrt und des Anschlusses Tor 7 betragen insgesamt 494.000 €.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Stand der Kreisverkehr frühestens erst dann ausgebaut werden soll, wenn die Verbindung von der Mülheimer Straße – B 8 zum Mauspfad - K 20 hergestellt ist und die Straßen dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden können. Ggf. erfolgt vorab eine provisorische Anbindung als T - Einmündung, soweit dies erforderlich sein sollte.

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister