Stadt Troisdorf Datum: 27.07.2022
Der Bürgermeister
Az: II/61 - SchA

Vorlage, DS-Nr. 2022/0692 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	18.08.2022			

Betreff: Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 7. Änderung, Stadtteil Troisdorf - Oberlar, Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park (Arrondierung der Wohnbebauung - Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes O 208)
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf-Oberlar im Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park und wird mit Priorität 2 eingestuft.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vorzulegen sowie die Abfrage der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

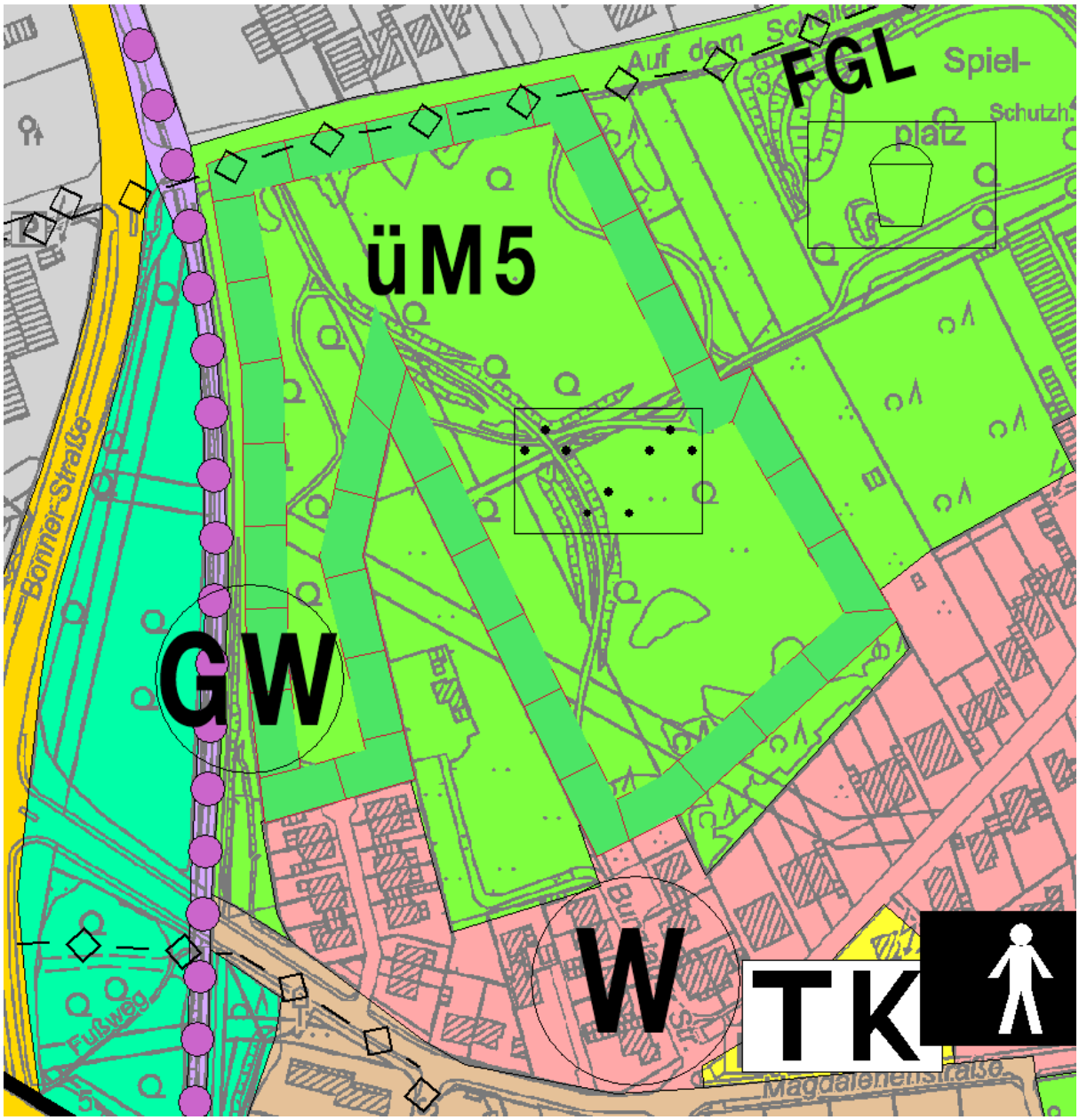
Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:
Klimarelevanz: entfällt, da ein Umweltbericht erstellt wird (Normalverfahren)

Sachdarstellung:
Der Eigentümer eines rd. 6880 m² großen Grundstückes (Flur 11, Flurstücke 820-822) im nördlichen Anschluss an die Bunzlauer Straße in Troisdorf-Oberlar, hat

bereits 2019 einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt (vgl. DS-Nr. 2019/615). Der Eigentümer sowie seine Kinder hegen das Interesse, auf ihrem Grundstück drei Baugrundstücke im direkten Anschluss an die Bunzlauer Straße zu schaffen. Geplant sind ein Einzelhaus sowie ein Doppelhaus. Ein Teil der Fläche soll auch weiterhin der Pferdehaltung dienen. Der Antragssteller ist bereit, die übrige Fläche im Norden des Grundstücks an die Stadt zu veräußern, damit sie dem Oberlarer Park zugeschlagen werden kann.

Das Grundstück ragt keilförmig in den Oberlarer Park hinein. Die bisher zu privaten Freizeitzwecken genutzte Fläche (Tierunterstand, eingezäunte Koppeln, Grünfläche/Garten) sollte schon in die damalige Planung für den Oberlarer Park einbezogen werden. Der damalige Eigentümer (Vater des Antragstellers) lehnte jegliche Veränderung an seinem Grundstück strikt ab. Entsprechend wurden die Grundstücke bei der Parkplanung und Abgrenzung der dort gelegenen Ausgleichsflächen für die ICE-Trassenplanung ausgespart (siehe FNP).



Auszug Flächennutzungsplan (2016)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf 2015 (rechtswirksam: 24.12.2016) sind die Grundstücke fast ausschließlich als Grünfläche Parkanlage dargestellt, nur ein kleiner Teil ist bereits Wohnbaufläche. Dies trifft auch auf ein weiteres aktuell als Hausgarten genutztes Grundstück östlich des Zugangs zum Park. Es soll ebenfalls als Baugrundstück in den Bebauungsplan einbezogen werden, ist im Flächennutzungsplan aber bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsrechtlich liegt nahezu das gesamte Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Bauflächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ziel des Plans ist es, die Bunzlauer Straße im Norden beidseitig des Parkzugangs mit einer Bauzeile (Wohnbaufläche auf ca. 21 m Tiefe) abzuschließen, nördlich davon weiterhin im kleinen Rahmen eine private Pferdehaltung zu ermöglichen und die übrigen Flächen (ca. 3960 m²) in den Park zu integrieren, um dort klimawirksame Flächen zu schaffen (vgl. DS-Nr. 2022/0691). Der Zugang zum Park soll zudem verbreitert bzw. optimiert werden.

Auszug aus dem Nutzungskonzept für Bebauungsplan O 208

Parallel zum Bebauungsplanverfahren O 208 soll der Flächennutzungsplan daher entsprechend geändert werden. Die geplanten Baugrundstücke sollen als Wohnbaufläche dargestellt werden, die übrigen Flächen als öffentliche und private Grün- und Maßnahmenflächen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter