

Vorlage, DS-Nr. 2022/1146

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			

Betreff: Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotensraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss auf Antrag gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Sieglar einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße. 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Bemerkung: Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Antragssteller.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
 x positiv x negativ x neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
x Planungsvorhaben	x	☐	x
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 20.09.2022 begehrt der Antragssteller eine Änderung des Bebauungsplanes S 57 zur besseren Ausnutzbarkeit eines Wohnbaugrundstücks. Er beabsichtigt das Grundstück in der Troisdorfer Straße 17 mit einem Mehrfamilienhaus baulich zu verdichten. Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan S 57 (rechtskräftig seit dem 27.02.1972) die vorgeschlagene Baukörperstellung und -dicke nicht ermöglicht, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Befreiungstatbestände für das Bauvorhaben wären zu weitreichend gewesen.

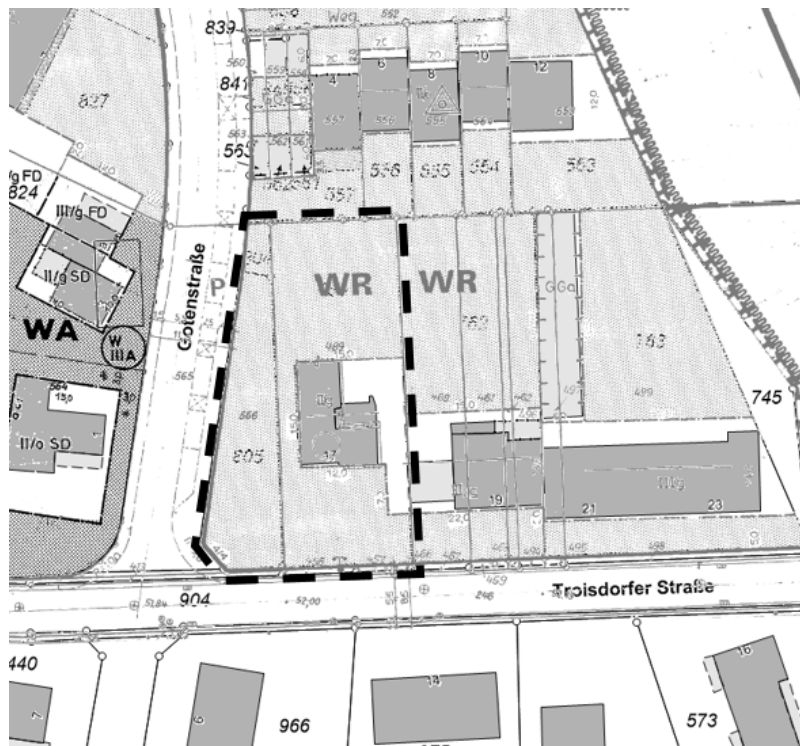


Abb. 1: Ausschnitt des Bebauungsplans S57

Quelle: Stadtplandienst Troisdorf

Heute ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, das die mögliche Ausnutzung des Grundstücks und auch des heutigen Planungsrechts deutlich unterschreitet. Das heute bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen werden und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Das betreffende Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage unterschiedlichster Wohnformen. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser, westlich davon zweigeschossige Einfamilienhäuser, freistehend und als Doppelhaus, südlich befinden sich die zweigeschossigen Zeilenbauten der GWG Troisdorf und unmittelbar östlich grenzen dreigeschossige Wohnzeilen an.

Deshalb bietet das Eckgrundstück aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich ein Potential für eine bauliche Verdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, die sich städtebaulich gut einfügen lässt. Jedoch ist hierfür eine Anpassung des Planungsrechts hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Geschossigkeit notwendig. Die Verwaltung hat allerdings keine Kapazitäten zur Durchführung der planungsrechtlichen Anpassung. Da es sich um ein Einzelbauvorhaben handelt, hat der Antragssteller sich in einer Initiierungserklärung dazu bereit erklärt, die Kosten für das Bauleitplanverfahren mitsamt aller notwendigen Gutachten, sofern erforderlich, zu übernehmen.

Zur Vergrößerung des Grundstücks bzw. der Grundfläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 BauNVO möchte der Investor auch die benachbarte städtische Grünfläche (Flurstück 805 – s.u.) erwerben. Die Grünfläche soll im Rahmen der Planung jedoch erhalten bleiben. Nach Rücksprachen mit dem Liegenschaftsamt und dem Amt für Umwelt und Klimaschutz spricht nichts gegen einen Verkauf der städtischen Fläche an den Antragssteller.

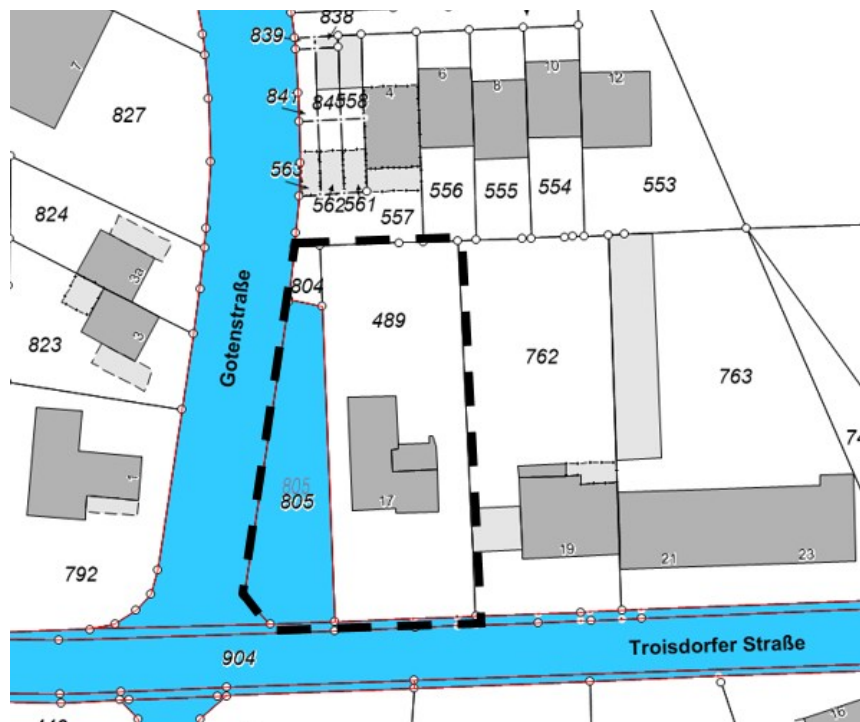


Abb. 2: städtische Flurstücke (blau markiert)

Quelle: DAVID

In einem der folgenden Ausschüsse wird dann ein Vorentwurf als Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt.

Auswirkungen auf das Klima

Das Vorhaben wird Auswirkungen auf das Klima haben, besonders hinsichtlich der höheren Bodenversiegelung als aktuell der Fall ist. Die konkreten Auswirkungen auf das Klima und Maßnahmen der Kompensation können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage eines Vorentwurfs näher beleuchtet werden.

Die Verwaltung befürwortet den Antrag, da er mit Blick auf den prognostizierten Bedarf den aktuellen Wohnbauzielen für Troisdorf entspricht und zusätzliche Wohneinheiten, sowie eine sinnvolle Ausnutzung des Bodens bei angemessener Dichte ermöglicht mit einem besseren Verhältnis von Versiegelung und umbauter Raum zu Anzahl der Wohneinheiten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter