

Vorlage, DS-Nr. 2021/1114

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

Betreff: Bebauungsplan O 187, 1. Änderung
hier: Antrag Der Fraktion vom 02.01.2021 sowie Antrag der SPD-Fraktion Troisdorf vom 06.01.2021

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hebt die aktuell gültigen verfahrensleitenden Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.04.2018 und vom 14.02.2019 auf und beschließt, auf Grundlage der Entscheidungsoption der Verwaltungsvorlage DS-Nr. 2018/269 auf den Grundstücken der Familien Z. und H. je eine zusätzliche Baustelle zu ermöglichen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Vorlage zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Zum Antrag der SPD-Fraktion teilt die Verwaltung mit, dass nur für das Grundstück, auf das sich die beantragte 1. Änderung bezieht, seitens des Antragstellers konkrete Bauabsichten für ein Zweifamilienhaus bestehen. Der Bauantrag ist derzeit wegen fehlenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Weitere „diverse Bauanträge von Anwohnern“ bestehen nicht.

Die Lösungsmöglichkeit für das nicht genehmigungsfähige Bauvorhaben ist die Schaffung von Planungsrecht durch die im Verfahren befindliche Änderung des Bebauungsplanes. Die Planänderung geht zurück auf das Verfahren zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes 2011.

Im seinerzeitigen Verfahren wurde der Plan mit Baumöglichkeiten sowohl im Hinterland des Grundstückes Im Grandgarten 9 als auch im Hinterland des Grundstückes im Grandgarten 15 offengelegt. Für die ergänzende Bebauung auf dem Grundstück Im Grandgarten 9 spricht die unmittelbare Erschließung in erster Bautiefe vor Kopf der dort endenden Straße Auelblick. Die Hinterlandbebauung auf

dem Grundstück Im Grandsgarten 15 wurde aufgrund der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Hinterland (Im Grandsgarten 9 und 11) als städtebaulich schlüssig angesehen, auch in Anbetracht der Größe der Grundstücke von 1.400 qm (Nr. 9) und 1.700 qm (Nr. 15), die zz. nur mit einem Wohngebäude bebaut sind. Aus persönlichen Gründen baten die früheren Eigentümer*innen des Grundstücks Im Grandsgarten 9 auf die Baumöglichkeit zu verzichten, um nicht zu Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträgen herangezogen zu werden, da keinerlei Bauabsichten bestanden. Diese haben im Nachgang die nachfolgenden Eigentümer*innen mit Ihrem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht, unter Hinweis auf das bisherige Verfahren.

Die Eigentümer*innen des Grundstücks im Grandsgarten 15 haben nach eigenem Bekunden keine Kenntnis von der Ertaufstellung des Bebauungsplanes 2011 gehabt und sich erst in das Änderungsverfahren eingebracht, aus dem sich ein Nachbarstreit entwickelt hat. Aufgrund dieser Situation ist die vom Stadtentwicklungsausschuss bisher favorisierte stärkere Nachverdichtung mit 5 Gebäuden, die eine Kooperation der Eigentümer*innen beider Grundstücke voraussetzt, nicht umsetzbar. Daher empfiehlt die Verwaltung, das Plangebiet nach der ursprünglichen Konzeption mit lediglich je einem Gebäude auf den Einzelgrundstücken nachzuverdichten.

Eine Entscheidung, die sich an der ursprünglichen Konzeption orientiert, bleibt völlig unbeeinflusst von dem entstandenen Nachbarschaftsstreit. Beide Eigentümer waren in die seinerzeitige Planaufstellung nicht involviert. Die Eigentümer*innen des Grundstücks Im Grandsgarten 15 hätten im Rahmen der Planänderung eine deutliche Verkleinerung der ursprünglich vorgesehenen Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Im Grandsgarten 9 erreicht. Darüber hinaus ist die Lage der Stellplätze auf den Zufahrtbereich von der Straße Auelblick konzentriert worden. Ergänzend sind Festsetzungen zum Sichtschutz durch Erhaltung bzw. Anpflanzung einer Baumhecke vorgesehen, die zu einem nachbarschaftlichen Interessenausgleich beitragen.

Der beantragte Beschlussentwurf nimmt Bezug auf die als Anlage beigefügte Vorlage DS-Nr. 2018/269, die im Falle einer Annahme des Beschlussentwurfes im nächsten Sitzungsgang erneut zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter