

Vorlage, DS-Nr. 2020/0807

öffentlich

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

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan T31, 13. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten (Erweiterung Wohnbebauung) im beschleunigten Verfahren
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte den Bebauungsplan T31, Blatt 1, 9. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan T31, 13. Änderung. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität II.

Die Änderung 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 geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 09.09.2020 stellt der Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage an der Lahnstraße in Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Lahnstraße in Verlängerung der Nahestraße, die in den Fußweg Bonhoefferstraße mündet. Südlich befinden sich Garagenhöfe in der Straße „Im Grotten“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan T31, 9. Änderung weist für das Plangebiet private Grünflächen aus. Die bestehende Wohnanlage ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und befindet sich in einem ruhigen Innenbereich.

Sie ist auf 11.101 m² mit vier viergeschossigen Bestandsgebäuden (3-Spänner) mit 1- und 2-Personen- und Familien-Wohnungen bebaut. Das vorhabenbezogene Gelände befindet sich südlich der Gebäude und weist eine Größe von ca. 2.200 m² auf.

Auf dieser Fläche befinden sich aktuell nur noch mindergenutzte Freiflächen, die im Rahmen des Wohnumfeldverbesserungsprogramms in den 1990er Jahren mit Städtebauförderungsmitteln angelegt worden sind. Die 10jährige Bindungsfrist ist inzwischen abgelaufen. Angesichts des Bedarfs an gefördertem Wohnraum, wird eine Inanspruchnahme der Freiflächen zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung vorgeschlagen.

Ebenfalls befindet sich in der Anlage der Bestandsgebäude der Freiflächen ein Parea-Gemeinschaftsraum (PAREA gemeinnützige Gesellschaft für soziale Dienstleistungen mbH). Da dieser jedoch den heutigen Anforderungen einer seniorengerechten Betreuung nicht mehr entspricht (keine Barrierefreiheit ohne behindertengerechter WC-Anlage etc.), ist eine Umsiedlung in das neue Vorhaben vorgesehen.

Parea ist ein Projekt der Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland, das von dem mittelständischen und überregional tätigen Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen ins Leben gerufen wurde. Das Ziel der Gesellschaft ist, soziales Engagement in den Mieterschaften von Groß- und Hochhaussiedlungen zu fördern und die Wohn- und Lebenssituation zu verbessern.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 30 Wohneinheiten. Der Standort ist für den klassischen geförderten Wohnungsbau gut geeignet, um seniorengerechte Wohnungen im 1. Förderweg zu realisieren.

Durch das Angebot von seniorengerechten Wohnformen soll z.B. verwitweten Personen aus der Bestandsimmobilie die Möglichkeit geboten werden, in ihrem vertrauten Umfeld zu verbleiben.

Die zusätzliche Schaffung eines barrierefreien Parea-Gemeinschaftsraumes dient einer guten Nachbarschaft, die auf Kommunikation, Vertrauen und Miteinander

beruht. Dies beugt der Vereinsamung der Senioren vor und ermöglicht zudem, konkrete seniorenbezogene Beratungs- und Betreuungsleistungen. Der Alltag von Senioren kann durch diese Maßnahmen unterstützt werden und ermöglicht ein langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung, ggfs. mit ambulanten Unterstützungsangeboten. Das geplante Vorhaben führt damit zu einer Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möchte der Verfahrensträger einen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung des sozialen Wohnraumbedarfs in der Stadt Troisdorf leisten.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des Plangebietes die im Umfeld des Vorhabens bestehende Zeilenbebauung der Mehrfamilienhäuser fortzuführen. Die geplante Bebauung ist daher in folgender Formen geplant;

III-Geschossig + Staffelgeschoss als 3-Spänner
oder

III-Geschossig ohne Staffelgeschoss als 4-Spänner

Beide Varianten werden in offener Bauweise mit Flachdach geplant.

Die Wohnungen sind als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 aufgeführt.



Abb. Beispiel 3-Spänner

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.
Die Umsetzung inkl. Kosten und Zeitplanung sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
Hierdurch entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten, da diese vom Bauherrn übernommen werden.

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer