

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0601**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

**Betreff:** Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Anlass der Planänderung ist ein aktuell vorliegender Abrissantrag des bestehenden Pfarrheims in der Reichensteinstraße 62.

Die katholische Kirchengemeinde findet für das sanierungsbedürftige ehemalige Pfarrheim keine Verwendung mehr. Ein Investor soll, nach Vorstellung der Kirchengemeinde, auf dem Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts ein neues Wohnhaus realisieren, wo sie dann eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung für zunächst 5

Jahre für Gemeindezwecke (Seniorentreffen, Messdienergruppen, etc.) anmieten wollen.

Das Pfarrheim befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 170 (rechtskräftig seit dem 18.03.2017). Für den Bereich setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet – WA für zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise fest. Für den Bereich der Reichensteinstraße 62 ist auf Grundlage des Denkmalpflegeplans ein Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) mit dem erhaltenswerten Gebäude (Pfarrheim) festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sind auf das Gebäude zugeschnitten.

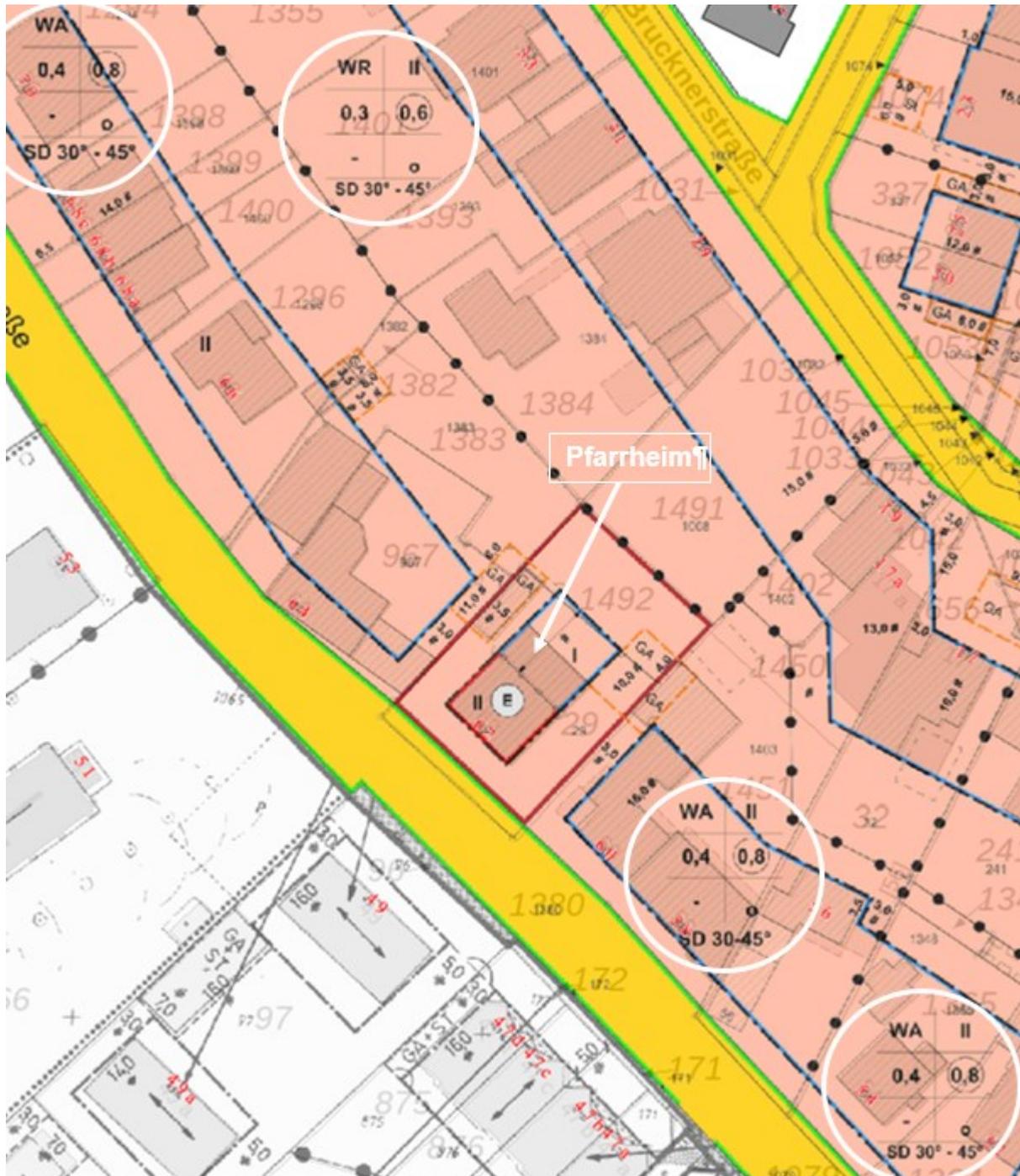
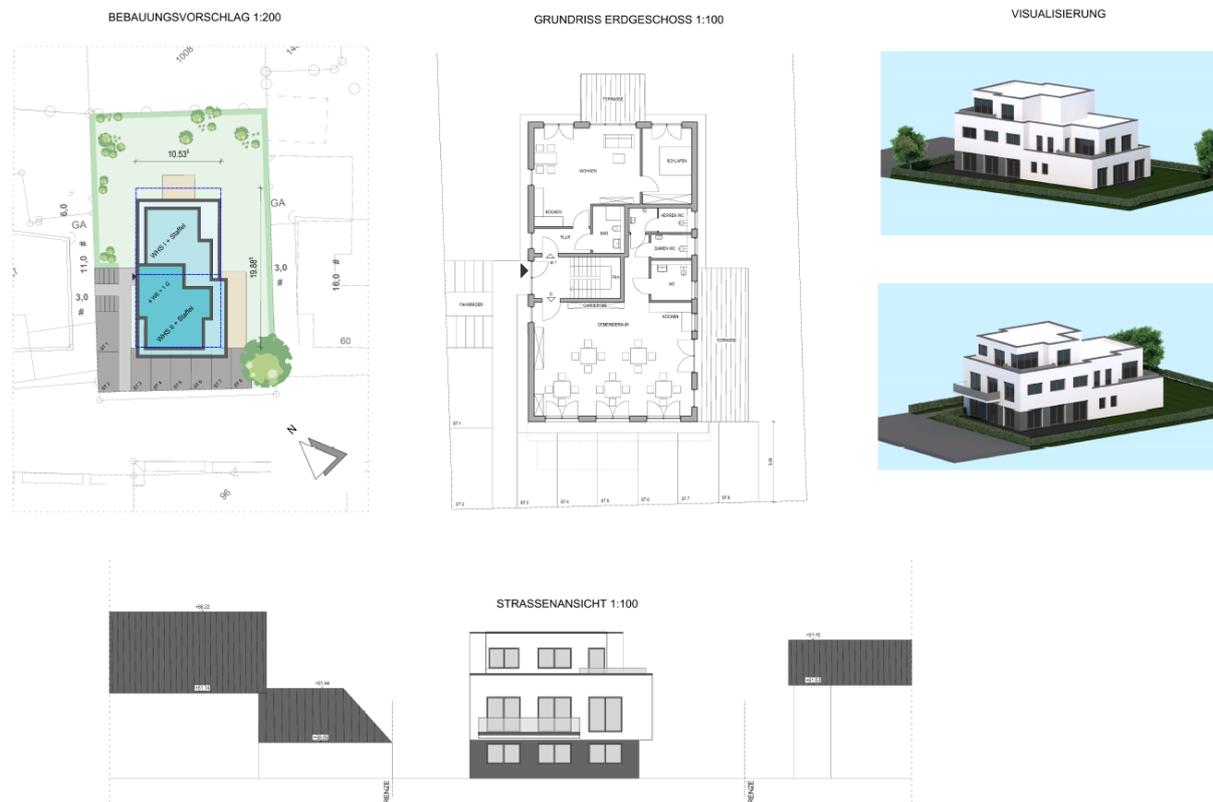


Abb. 1 blattschnittfreie Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan K 170 mit Erhaltungsfestsetzung für das Pfarrheim und den Planfestsetzungen der angrenzenden Baufenster Quelle: Stadtplandienst der Stadt Troisdorf

Voraussetzung für eine positive Bescheidung des Abbruchantrages ist die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten eines Wohnungsneubaus. Da gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde ein Erhaltungsziel für das Gebäude nicht mehr gegeben ist, wird nun, gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 25.03.2021, die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Ziele und Zwecke des Urbebauungsplans K 170 bleiben im Wesentlichen bestehen. Lediglich im Bereich der Reichensteinstraße 62 wird es eine Anpassung der Planung geben. Außerdem soll es für den Gesamtplan angepasste Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung geben, die im Falle von Neu-, An- oder Umbauten greifen würden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden nun 4-Varianten für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Kirchengrundstück in der Reichensteinstraße 62 vorgestellt. Ebenso gibt es eine Entwurfsplanung für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in der Brucknerstraße auf dem Kirchengrundstück.

### Variante 1 (Reichensteinstraße):



Die erste Variante sieht ein Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten, alternativ mit 4 Wohneinheiten und einer Einheit für die Nutzung der Kirchengemeinde vor. Der Entwurf entspricht dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan K 170 bis auf die abweichende Dachform Flachdach statt Satteldach und die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche, die laut rechtskräftigem Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Geschosse orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen des K 170. Im vorderen Bereich hat das Gebäude 2 ½ Geschosse inkl. Staffelgeschoss, im rückwärtigen Bereich 1 ½ Geschosse ebenfalls inkl. Staffelgeschoss. Einzig die Dachform ist abweichend von den Festsetzungen. Hier sieht der Investorentwurf

ein Flachdach vor. In der Reichensteinstraße wäre dies das erste Flachdach und müsste auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Plans befreit werden. Auch die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind bisher nur als Ausnahme zulässig. Im Vorgartenbereich gilt als Ausnahmebedingung ein Abstand von mind. 5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude, was dieser Entwurf grundsätzlich erfüllt. Allerdings sind großflächige Stellplatzanlagen in den Vorgartenzonen im Einfamilienhaus geprägten Umfeld nicht üblich. Wenn es solche Stellplatzflächen gibt, wie vor Bruckner Straße 17 oder in der Brahmstraße, dann sind sie entsprechend festgesetzt.

### Variante 2 (Reichensteinstraße):



Diese Variante des Investors sieht ein 2-geschossiges Wohnhaus plus Staffelgeschoss für 6 Wohneinheiten vor. Eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss ist auch für kirchliche Zwecke möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans kann die bisher bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Fläche aufgehoben und die offene Bauweise flexibler gehandhabt werden. So orientiert sich der Entwurf eher in die Breite als in die Tiefe, wobei eine beinahe quadratische Grundform von 15 m x 16 m entsteht.

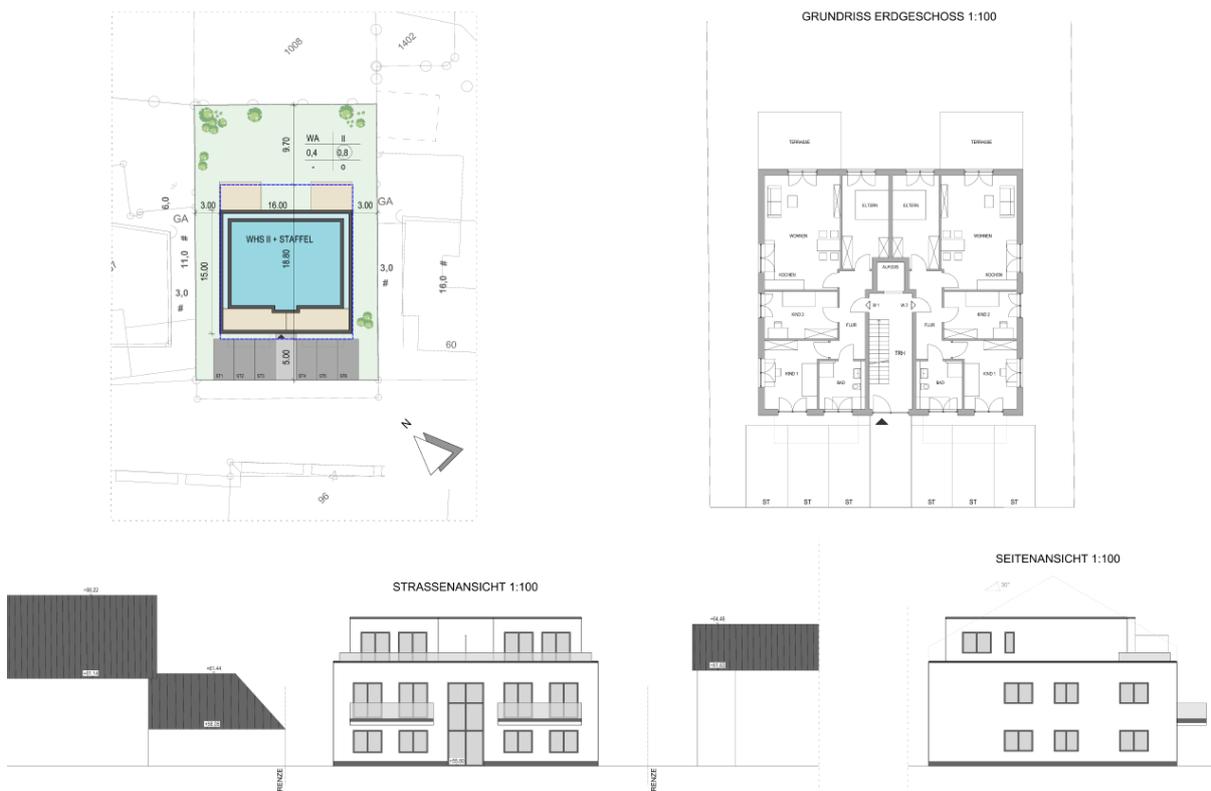
Der Baukörper rückt um ca. 9 m von der Straßenkante und ca. 4,50 m von der bisher angestrebten straßenseitigen Gebäudeflucht zurück, damit die Terrassen (südwestlich ausgerichtet) und die sechs notwendigen Stellplätze vor dem Haus Platz finden. Gleichzeitig liegt nun der 2 ½ geschossige Baukörper sehr tief auf dem Grundstück.

Städtebauliches Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans K 170 ist eine einheitliche straßenseitige Gebäudeflucht zu erreichen. Um das Pfarrheim hat man

bestandsorientiert sogar eine Baulinie festgesetzt. Zur flexiblen 1-geschossigen Erweiterung ist in gleicher Breite des Pfarrhauses eine Baugrenze festgesetzt. Von diesem städtebaulichen Ziel rückt dieser Entwurf durch das Abrücken des Baukörpers von der Straße ab.

Die Variante 2 sieht ebenfalls ein Flachdach abweichend von der umliegenden Bebauung in der Reichensteinstraße und der Festsetzung des K 170 vor. Das Flachdach soll begrünt sein. Auch die 6 geplanten Stellplätze, heute nur als Ausnahme zulässig, sind in der Reichensteinstraße auch real die Ausnahme.

### Variante 3 (Reichensteinstraße):



Die 3. Entwurfsvariante löst sich auch vom bestandsorientierten Baufenster des heutigen Pfarrheims. Vom Prinzip ist es der gleiche Entwurf wie die Variante 2, nur das sich der Baukörper nun bis auf ca. 5 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranrückt und die Terrassen nun hinter dem Haus angelegt sind. Die Einhaltung der straßenseitigen einheitlichen Bauflucht entspricht so dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel. Die Verwaltung favorisiert aus städtebaulichen Gründen diese Variante.



### Entwurf Brucknerstraße:

Der Entwurf der Brucknerstraße sieht ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten vor. Gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gibt es geringfügige Baugrenzüberschreitungen mit dem Hauptbaukörper.



Terrassen und Balkone liegen rückwärtig außerhalb der überbaubaren Fläche. Gemäß Angaben des Investors wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im reinen Wohngebiet eingehalten. Geplant ist ein Flachdach, der Bebauungsplan setzt Satteldach fest. In der Brucknerstraße gibt es aber auch schon in unmittelbarer Umgebung Gebäude mit Flachdach, sodass sich das geplante Gebäude einfügen würde.

Der Investor plant auch hier 6 notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich mit dem notwendigen Abstand von 5 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude, die so nur als Ausnahme begründet zulässig sind. Unmittelbar vor dem Grundstück befinden sich 2 öffentliche Stellplätze zwischen zwei Baumscheiben parallel zur Fahrbahn, die durch die geplanten Stellplätze auf dem privaten Grundstück ersatzlos entfallen würden.

### **Thema Dachform:**

Der Bebauungsplan K 170 setzt bestandsorientiert Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° fest. In der Reichensteinstraße gibt es ausnahmslos Satteldächer. Das noch bestehende Pfarrhaus hat ein Mansarddach. Ein Flachdach an der Stelle wäre ein archetypischer Bruch an der Stelle und kann die städtebauliche Einfügsamkeit in Frage stellen. Die bisherige bestandsorientierte Festsetzung des Satteldachs würde im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Frage gestellt werden. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, in der Reichensteinstraße das Neubauvorhaben eher behutsam in die vorhandene Dachlandschaft einzubetten, da es die historisch älteste Straße von Kriegsdorf mit einer starken Prägung durch die traditionellen Dachformen. Eine Kombination mit einem Gründach ist dabei nicht ausgeschlossen.

Anders stellt es sich in der Brucknerstraße dar. Hier gibt es bereits drei Einfamilienhäuser mit Flachdach (Brucknerstraße 7, 17a und 33). Das nordwestlich an das Kirchengrundstück angrenzende Wohnhaus Nr. 29 in der Brucknerstraße ist zwar ein Zeltdach (auch kein Satteldach), wirkt aber aus der Straßenperspektive wie ein Flachdach. An der Stelle fügt sich ein Gebäude mit Flachdach städtebaulich gut ein. Auf Grundlage des heutigen Bebauungsplans müsste das Flachdach zwar befreit werden, aber städtebaulich wäre dies gut begründbar, anders als in der Reichensteinstraße. Daher wäre die Empfehlung der Verwaltung aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Bebauungsplanänderung an der grundsätzlich an der Festsetzung Satteldach im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festzuhalten und besonders in der Reichensteinstraße als historisches Zentrum Kriegsdorfs. Im Bereich der Brucknerstraße würde man jedoch aufgrund der Gemengelage aus bestehenden Flach- und Satteldachbauten keine weiteren Festsetzungen zu Dachform zu treffen im Sinne der planerischen Freiheit. Im Rahmen der Klimaanpassung soll für neu beantragte Gebäude mit Flachdach eine Dachbegrünung gefordert werden.



Abb. 2 Bestehende Gebäude mit Flachdach (FD) und das Gebäude mit Zeltdach (ZD), das wie ein FD wirkt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 170  
Quelle: Stadtplandienst Troisdorf

### **Thema Stellplätze:**

Der Bebauungsplan K 170 setzt für Stellplätze fest, dass diese allgemein innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Gem. Punkt 6 (3) der textlichen Festsetzungen können nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Hauhauptzugangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m beträgt.

Im Einfamilienhaus geprägten Areal des Bebauungsplans K 170 mit offener Bauweise befinden sich Garagen/Carports/Stellplätze üblicher Weise im Bauwich

des Grundstücks. Die Vorgärten sind gärtnerisch gestaltet. Dort wo im Vorgartenbereich geparkt wird (z.B. Reihenhäuser in der Brahmsstraße), sind die Flächen dafür entsprechend festgesetzt.

Die Entwurfsvarianten 1-3 des Investors sehen vor jedem Mehrfamilienhaus mindestens 6 notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich vor. Nach aktuellem Planungsrecht wären diese nur ausnahmsweise mit entsprechender städtebaulichen Begründung zulässig. In der Brucknerstraße befinden sich vor dem Kirchengrundstück Längsparker zwischen Baumscheiben auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Alternativ zu den Stellplätzen im Vorgartenbereich ist noch eine gemeinsame Tiefgarage auf dem Kirchengrundstück möglich. Dort könnte man bis zu 15 Stellplätzen plus ausreichend Stellfläche für etwa 20 Fahrräder zur Verfügung stellen. 12 Stellplätze sind bei insgesamt 12 Wohneinheiten notwendig, sodass es noch 3 zusätzlich Stellplätze geben würde. Vorteile der Tiefgaragen-Variante sind demnach das Plus an Stellplätzen, der städtebauliche Aspekt der Einfügung in Bezug auf die Vorgartengestaltung und die mit 50 – 80 cm mit Substrat und Begrünung überdeckte Tiefgarage, die weiterhin als Garten genutzt werden kann. Die dicke Substratschicht mit der Bepflanzung dient als Wasserspeicher und wirkt sich trotz Versiegelung positiv auf das Klima aus. Dem entgegen stehen die wesentlich höheren Investitionskosten sowie der faktisch höhere Versiegelungsgrad des Grundstücks (150 m<sup>2</sup> Fläche für insgesamt 12 Stellplätze zu ca. 540 m<sup>2</sup> Tiefgaragenfläche für 15 Stellplätze inkl. 20 Fahrradstellplätze). Das Wasser kann im Bereich der Tiefgarage nicht in den Boden versickern, wird aber gespeichert und durch Verdunstung wieder abgegeben. Auch stehen auf dem Grundstück einige alte Bäume, die beim Bau einer Tiefgarage gefällt werden müssten.

Um Beratung wird hier gebeten.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter