

Vorlage, DS-Nr. 2021/0089

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan T 1, 9. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße 19-21, Ecke Siebengebirgsallee (Aktualisierung der städtebaulichen Ziele und des Maßstabs für die Eckbebauung - im beschleunigten Verfahren)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Mitte den Bebauungsplan T 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 1, 9. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Frankfurter Straße 19-21, Ecke Siebengebirgsallee. 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 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 Stadtentwicklungsausschuss vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Die Mehrheitseigentümerin des Wohn- und Geschäftshauses Frankfurter Straße 19-

21 ist an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, das Gebäude aufzustocken und die Parkplatzsituation mit einem Parkhaus zu verbessern. Sie möchte die aktuelle Situation für die bestehenden Gewerbeeinheiten optimieren (mehr Parkplätze, barrierefreie Zugänge), weiteren Wohnraum (ca. 50-60 WE) schaffen und dem Gebäude eine neue optische Adresse geben. Hierzu plant die Eigentümerin derzeit eine Aufstockung des Gebäudes auf bis zu VII Geschosse in Teilbereichen. Aktuell gibt es durchgängig 2 Geschosse plus eine darauf aufgesetzte Gebäudeeinheit mit 6 WE bei 1,5 Geschossen, die wie eine Hausgruppe wirkt. Eine Entwurfsstudie zum geplanten Objekt mit Details ist seitens der Eigentümerin in Zusammenarbeit mit einem Architekten in Arbeit. Erste Entwürfe sind der Verwaltung bekannt, die gesamte Studie liegt ihr jedoch bisher nicht vor.

Momentan wird das Gebäude genutzt durch einen EDEKA-Markt im gesamten EG, ein Fitnessstudio im 1. OG und Wohnungen im restlichen Gebäude. Die fußläufige Anbindung für die Gewerbeeinheiten erfolgt von der Frankfurter Straße aus. Hier besteht aktuell ein Höhenversatz. Parkplätze für den EDEKA und dessen Anlieferung befinden sich im Innenbereich des Baublocks und werden von der Straße Im Grund erschlossen. Hierüber werden auch z.T. die rückwärtigen Bereiche und Stellplätze anderer Gebäude des Baublocks angebunden. Die Tiefgarage des Gebäudes bzw. Stellplätze für Bewohner und Fitnessstudiokunden werden an anderer Stelle über Im Grund und Siebengebirgsallee erschlossen.

Für das Gebäude gilt aktuell noch Bebauungsplan T 1, 3. Änderung (rechtskräftig seit 07.07.1973). Damals hatte man entlang der Raumkante Ecke Frankfurter Straße/ Siebengebirgsallee/ Im Grund ein großes Baufenster für einen Hochhauskomplex im Bereich eines damals angestrebten „City-Center“ vorgesehen und als Kerngebiet festgesetzt. Die Dominante dieses City-Centers sollte ein bis zu 18 Vollgeschosse umfassendes Wohn- und Geschäftshaus bilden. Zudem war eine Eislaufbahn angedacht. Hiermit wollte man einen markanten Punkt im Stadtkern schaffen und einer urbanen Freizeitgestaltung Rechnung tragen. Das Hochhaus wurde nie realisiert.

Das damalige Planziel ist längst überholt. Weder ist hier, außerhalb der Fußgängerzone, ein solches Zentrum sinnvoll (dies würde u.a. den Erkenntnissen und Zielen des städt. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen), noch ist mit Blick auf den Bestand ein 18-geschossiges Hochhaus denkbar.

Im Bereich des ursprünglich vollflächig geplanten Hochhauses hat sich im Laufe der letzten fünf Jahrzehnte eine Blockrandbebauung entlang der Straßen Frankfurter Straße, Siebengebirgsallee und Im Grund entwickelt. Mit Ausnahme einer Ladenzeile an der Frankfurter Straße, dienen die Gebäude primär dem Wohnen. Abgerundet wird der Baublock durch die kleinteilige Bebauung entlang Am Sanderhof. Die bestehende innere Erschließung über die Zufahrt Im Grund war damals ebenfalls nicht im Plan vorgesehen. Im Plangebiet selbst und dem in Rede stehenden Gebäude unmittelbar gegenüber befinden sich derzeit Gebäude mit i.d.R. 2-4 Vollgeschossen und einzelne Ausreißer mit 5 Geschossen. Das höchste Gebäude im nahen Umfeld (Frankfurter Straße 5) umfasst 8 Vollgeschosse.

An mehreren Stellen wird daher z.B. von den Baugrenzen oder der Ausweisung Kerngebiet abgewichen. Auch das nun vorgestellte Bauvorhaben mit Aufstockung bedarf einer Änderung der Festsetzungen, auch wenn die Zahl der zulässigen

Geschosse genug Spielraum bieten würde. Eine Bebauung mit zulässigen 18 Geschossen ist hier mittlerweile undenkbar, eine gemäßigte städtebauliche Dominante hingegen schon, die es jedoch zu steuern gilt. Ein Planungserfordernis wird daher von der Verwaltung gesehen. Das geplante Projekt ist damit Anstoß für eine aktualisierte Betrachtung der städtebaulichen Ziele für diesen Bereich unter Schaffung des zugehörigen Planungsrechtes sowie unter Anpassung des Planungsrechtes an die tatsächliche Bebauung.

Die Verwaltung hat die Eigentümerin von Frankfurter Straße 19-21 gebeten, die o.g. Entwurfsstudie zeitnah vorzulegen und Planungsvarianten für die Aufstockung zu erarbeiten. Diese möchte sie dem Ausschuss für Stadtentwicklung gerne in einer der kommenden Sitzungen als Beratungsgrundlage für das weitere Vorgehen vorstellen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter