

Vorlage, DS-Nr. 2021/1527

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	24.03.2022			

Betreff: Bebauungsplan T 206, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Siebengebirgsallee, Alte Straße, Aggerstraße (Wohnbebauung im Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 206, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Siebengebirgsallee, Alte Straße, Aggerstraße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 2.

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 vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Das Plangebiet ist geprägt von einer Blockrandbebauung in offener Bauweise mit

Ein- und Mehrfamilienhäusern, die fast ausschließlich als Doppelhäuser oder freistehende Einzelhäuser ausgebildet sind. Bis auf die Bebauung entlang der Aggerstraße (T 19, rechtskräftig seit 29.03.1969) und ein Gebäude Ecke Siebengebirgsallee/Alte Straße (T 2, rechtskräftig seit 02.02.1960) ist das Gebiet unbeplant. Die bestehenden Bebauungspläne sind rd. 50 und 60 Jahre alt. Die Bebaubarkeit der übrigen Grundstücke beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Teilweise ragen die nur straßenseitig bebauten Grundstücke bis zu 90 m tief in den Baublock hinein. Durch die vorhandene bauliche Prägung ist eine Bebauung gemäß § 34 nur straßenseitig zulässig, sodass die tiefen Grundstücke nur als Hausgärten nutzbar sind. Ebenfalls zentral im Gebiet befinden sich die zugewachsenen Überreste von Gewächshäusern, die ca. in den 1970er bis 90er Jahren der Produktion für einen Blumenladen dienten. Diese Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich von Siebengebirgsallee 38 ist bereits vor mehr als 20 Jahren aufgegeben worden, die Flächen sind dicht bewachsen.

Das Plangebiet wird von der Verwaltung seit langem schon als Potenzialfläche für eine Nachverdichtung angesehen. Die tiefen Grundstücke bieten genügend Platz, um hier eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe zu ermöglichen. Immer wieder, sobald ein privater Grundstücksverkauf in diesem Bereich bevorsteht (zuletzt bekannt für Siebengebirgsallee 42 und 44), wird die Bauberatung von den Kaufinteressenten zur Nutzbarkeit dieser Gärten angesprochen. Um die rückwärtigen Flächen bebauen zu können, fehlt es jedoch aktuell an einer verkehrlichen Erschließung und an Baurecht. Die einzige Möglichkeit zur Anlage einer Erschließungsstraße in den Baublock befindet sich im Bereich der ehemaligen Zuwegung zu den Gewächshäusern zwischen Siebengebirgsallee 36 und 38. Bisherige Ankaufversuche dieser Flächen durch private Investoren vor einigen Jahren scheiterten an überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer. Der Bestandsschutz für die Gewächshäuser ist durch Aufgabe der Nutzung längst erloschen. Lediglich straßenseitig besteht aktuell Baurecht gemäß § 34 BauGB. Da das Grundstück sehr schmal ist und die offene Bauweise vorherrscht, ist die Schließung der Baulücke mit Blick auf die vorhandene Bebauung nur möglich, wenn man an das Gebäude Siebengebirgsallee 36 anbauen würde. Unter gewissen Voraussetzungen (Schließung von Öffnungen in der Brandwand, Rückbau eines Carports, Änderung der Eigentumsverhältnisse) ist dies denkbar. Bisher ergab sich aufgrund dieser nicht einfach zu erfüllenden Bedingungen und einer fehlenden bzw. überbewerteten Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, kein Anlass planungsrechtlich tätig zu werden.

Im Rahmen der Bauberatung wurde das Stadtplanungsamt jedoch darauf aufmerksam, dass die Eigentümer der potenziellen Erschließungsflächen scheinbar aktuell einen Verkaufswillen zeigen. Die Gefahr einer baldigen Baulückenschließung und damit endgültigen Verhinderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich besteht also. Um für das Schlüsselgrundstück als einzige Option für eine Zufahrt in den Baublock ggf. notwendige Sicherungsinstrumente ziehen zu können, empfiehlt die Verwaltung für das Gebiet einen Aufstellungsbeschluss zu fassen mit dem Ziel, den Innenbereich durch eine Stichstraße verkehrlich zu erschließen und in der derzeit großzügigen Gartenzone unter Beteiligung der Anrainer die Möglichkeit für eine gemäßigte Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen. Am ehesten bieten sich hier – angepasst an den aktuellen Bestand – Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen an. Je nach

grundstückszuschnitt wären auf kleinen Flächen auch Tinyhouses denkbar.

Für die bereits bebauten, jedoch unbeplanten Areale soll der aktuelle Zulässigkeitsmaßstab nach § 34, unter Berücksichtigung der Nachverdichtung, in konkrete Festsetzungen eines Bebauungsplans überführt werden. Im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen muss ggf. bei Überbauung der zugehörigen Gartenflächen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nachjustiert werden. Große Änderungen sind hier nicht beabsichtigt.



Blick Ri. Nordwesten auf die Gärten der Siebengebirgsallee und der Aggerstraße (03/2020)



Blick Ri. Nordwesten auf die Gärten mit Fokus auf die zugewachsenen Gewächshäuser (03/2020)



Blick auf den potenziellen Zufahrtbereich an der Siebengebirgsallee (Quelle: Cyclomedia 03/2020)

Um Beratung wird gebeten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter