

Vorlage, DS-Nr. 2022/0255

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Das Planverfahren wird durch den Vorhabenträger finanziert. Die Umwandlung der Verkehrsfläche in WA ermöglicht den Verkauf eines kleinen Teils der städtischen Verkehrsfläche an den Vorhabenträger, wodurch Einnahmen generiert werden können.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
 X positiv X negativ X neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	X	<input type="checkbox"/>	X
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

 ja X nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 07.04.2021 beehrte der Antragssteller eine Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1. Er beabsichtigt hier auf bisher mindergenutzten Flächen planerisch eine dichtere Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2021 gefasst.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat am 01.09.2021 über die beiden Varianten des Vorentwurfs beraten und die Variante 2 als alleinige Variante für die frühzeitige Beteiligung ausgewählt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 04.10. bis 04.11.2021 gingen diverse Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein sowie von Anwohner*innen aus dem Umfeld des Plangebietes. Eine dieser privaten Stellungnahmen enthielt eine Unterschriftenliste mit 259 Unterzeichner*innen mit Wohnsitz im näheren Umfeld der Planung, dem übrigen Stadtgebiet und von außerhalb.

Die Anmerkungen der Ver- und Entsorgungsträger führten nicht zu einer Planänderung. Die Hinweise des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden aufgenommen. Ebenso wurden die Anmerkungen des Kreises zu Artenschutz, Insektengerechter Beleuchtung, Schottergärten, Klimawandelanpassung und erneuerbaren Energien im Entwurf berücksichtigt. Die verwaltungsinternen Anmerkungen zu Kampfmitteln wurden berücksichtigt. Zum Thema Einfügung in die erhaltenswerte Siedlung gab es von der Unteren Denkmalbehörde keine Bedenken. Auch verkehrlich konnte eine Einigung erzielt werden. Zur Umsetzung der Planung beabsichtigt der Vorhabenträger ein Teilstück der Straßenverkehrsfläche am derzeitigen Abzweig zum Kleingarten von der Stadt anzukaufen. Dies wurde im Verfahren geprüft und die Abtretung ist möglich. Hier wird die festgesetzte Verkehrsfläche im Entwurf daher zurückgenommen und zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bedenken der Anwohner*innen bezogen sich primär auf die Themen

Verschattung im Bestand durch die Neubauten, mangelndes Einfügen der Neubauten in die belgische Siedlung und den Bestand allgemein sowie auf die angespannte Verkehrslage in der Siedlung insgesamt. Aus den Einwendungen der Öffentlichkeit ergab sich eine Änderung der Baugrenze für das Mehrfamilienhaus an der Breslauer Straße und großzügige Flächen für den ruhenden Verkehr, um alle (Mehr-)Bedarfe abdecken zu können. Die Baugrenze des Gebäudes an der Zufahrt zur Kleingartensiedlung greift nun die hintere Baugrenze der Reihenhäuser an der Breslauer Straße auf, so wie es das bisher festgesetzte Baufenster im Ursprungsplan auch tut. Die insbesondere im Zusammenhang mit einem Pflegedienst befürchtete Verkehrsbelastung wird nur indirekt über den Bebauungsplan gesteuert.

Um das Baugebiet langfristig und für verschiedene Nutzungen offen zu halten, wird eine Nutzung im Sinne einer Pflegeeinrichtung nicht für die Erdgeschosse festgesetzt, sondern nur ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem WA sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. So besteht die Möglichkeit, zukünftig variabel auf mögliche Interessenten einzugehen und den Standort im Plangebiet bedarfsgerecht zu wählen. Ob sich die Art der Pflegeeinrichtung in das Baugebiet einfügt und verträglich ist, ergibt sich erst auf Ebene der Baugenehmigung (z.B. bezüglich Stellplatzbedarf, Immissionen/Verkehre) und wird hier geprüft. Der Vorhabenträger hat erste Gespräche mit potenziellen Interessent/innen aus dem Pflegebereich geführt. Diese zeigen grundsätzlich Interesse, konkret lassen sich diese Planungen aber erst auf Ebene einer konkreten Gebäudeplanung mit Grundrissen, Zugängen etc. abstimmen, sobald Baurecht vorliegt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Pflegenutzung nicht explizit im Erdgeschoss festzuschreiben, sondern die Nutzungen durch eine WA-Festsetzung im Bebauungsplan relativ flexibel zu halten und das Thema Pflege bei Bedarf in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesondert zu vereinbaren. So kann der Bebauungsplan flexibel auf heutige und zukünftige Ansprüche eingehen. Falls sich keine passende Pflegeeinrichtung zeitnah finden sollte oder falls der Bedarf in 10 Jahren nicht mehr besteht und die Einrichtung kündigt, können die Flächen als reguläre Wohnung genutzt werden, ohne dass es einer Bebauungsplanänderung bedarf.

Aufgrund der eingeschränkten Auswirkungen der Planung ist eine Offenlage von 30 Tagen ausreichend.

Klimacheck:

Die besagte Fläche ist bereits heute durch 25 Garagen versiegelt oder durch großzügige Schotterflächen befestigt. Nur an einer Stelle im Süden wird eine bisherige Grünfläche durch ein Einfamilienhaus neu versiegelt. Dafür werden aber im Bereich der Garagen und Schotterflächen wieder Bereiche entsiegelt. So wirkt sich das Vorhaben mindestens neutral, wenn nicht sogar positiv aus. Die Nutzung von PV-Anlagen wird möglich, Bäume werden erhalten, Schottergärten nicht zugelassen, eine Begrünung vorgegeben. Zudem erfolgt durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern eine bessere Wohnraumversorgung und Klimabilanz (Verhältnis umbauter Raum zu Oberfläche, Verhältnis Wohnfläche zu versiegelter Grundfläche bei 3 Vollgeschossen) als im bisherigen Bestand (versiegelter

Garagenhof) und laut bisherigem Planungsrecht (2 Doppelhaushälften). Negativ für das Mikroklima wirkt sich aus, dass die 3,5 geschossige Bebauung höher ist, als die bisher 1-geschossigen Garagen. Das Einfamilienhaus tritt hier nicht ins Gewicht. Durch Aufnahme der vorhandenen Bauzeile bei der Gebäudeausrichtung und Abstände zu den Häusern im Umfeld ist eine Belüftung dennoch gut gewährleistet.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter