

Vorlage, DS-Nr. 2022/0691

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	18.08.2022			

Betreff: Bebauungsplan O 208, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park (Arrondierung der Wohnbebauung - Parallelverfahren mit 7. Änderung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung O 208, Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich Bunzlauer Straße, Oberlarer Park. 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.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Es entstehen neben den Planungskosten weitere Kosten für den Ankauf der Grundstücke zur Erweiterung des Oberlarer Parks und, in Folge davon, Kosten für die Gestaltung der neu erworbenen Parkflächen und Wege. Details werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt (vgl. Sachdarstellung).

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Erläuterung: Entfällt, da Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes.

Sachdarstellung:

Der Eigentümer eines rd. 6.880 m² großen Grundstückes (Flur 11, Flurstücke 820-822) im nördlichen Anschluss an die Bunzlauer Straße in Troisdorf-Oberlar hat bereits 2019 einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt (DS-Nr. 2019/615). Die Verwaltung erhielt damals den Auftrag, die Umsetzbarkeit dieses Vorhabens zu prüfen und berichtet nun über das Prüfergebnis.

Der Eigentümer sowie seine Kinder hegen das Interesse, auf ihrem Grundstück drei Baugrundstücke im direkten Anschluss an die Bunzlauer Straße zu schaffen. Geplant sind aktuell ein Einzelhaus sowie ein Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit. Ein Teil der Fläche soll auch weiterhin der Pferdehaltung dienen. Der Antragssteller ist bereit, die übrige Fläche im Norden des Grundstücks an die Stadt zu veräußern, damit sie dem Oberlarer Park zugeschlagen werden kann.

Das Grundstück ragt keilförmig in den Oberlarer Park hinein. Die bisher zu privaten Freizeit Zwecken genutzte Fläche (Tierunterstand, eingezäunte Koppeln, Grünfläche/Garten) sollte ursprünglich einmal in die Planung für den Oberlarer Park einbezogen werden. Damals gehörte die Fläche jedoch noch dem damals bereits betagten Vater des Antragsstellers, der jegliche Veränderung an seinem Grundstück strikt ablehnte. Entsprechend wurden die Grundstücke bei der Parkplanung und Umgrenzung der Ausgleichsflächen für die ICE-Trassenplanung ausgespart.

Grundsätzlich bieten sich die Flächen für eine Arrondierung der Wohnbebauung an. Die bereits vorhandene große Wendeanlage der Bunzlauerstraße ermöglicht einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Die Zuwegung zu den potenziellen Baugrundstücken des Antragsstellers könnte über eine private Zufahrt anstelle der aktuell bereits bestehenden teilweise befestigten Zuwegung erfolgen. Östlich des Grundstückes, ebenfalls am Wendehammer gelegen, befindet sich ein Grundstück im Eigentum der kath. Kirche. Das Kirchengrundstück ist bereits erschlossen und soll ebenfalls im Zuge des Planverfahrens als Baugrundstück für ein Wohnhaus festgesetzt werden. Die Arrondierung eines rd. 21 m tiefen Streifens als Wohnbaufläche würde die hintere bzw. nördliche Kante des Kirchengrundstückes aufgreifen und ausreichend Fläche für insgesamt vier Baugrundstücke bieten. Mit Blick auf die Ausdehnung des Bebauungsplans O 165 nach Norden (westlich des Plangebietes, Straße „Am Oberlarer Park“), würde so eine sanfte Abstufung der Bebauung von West nach Ost entstehen. Die Kirche hat grundsätzlich zugestimmt, dass ihr Grundstück in die Planung einbezogen werden darf.

Planungsrechtlich liegt nahezu das gesamte Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Lediglich ein kleiner Teil im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser Magdalenenstraße 48-50 ist bereits mit dem Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 1. Änderung (rechtskräftig seit 12.06.1970) überplant und war als Garten für Magdalenenstraße 48-50 angedacht, ist so aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber nie umgesetzt worden. An das Grundstück grenzt im Westen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 165 an. Die Bebauung endet hier rd. 50 m weiter nördlich, als die Bebauung der Bunzlauer Straße, sodass es hier zu einem starken Versatz kommt. In Zuge des Verfahrens zu O 165 sollte bereits die Fläche mit einbezogen werden, dies wurde jedoch von dem Vorbesitzer (Vater des jetzigen Eigentümers)

abgelehnt. Die Flächen des Antragsstellers sind im FNP als Grünfläche Parkanlage dargestellt, das Kirchengrundstück bereits als Wohnbaufläche.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB, das nicht auf Einzelinteressen beruhen darf. Zwar basiert der Antrag auf einem Einzelinteresse, auf Basis der oben genannten Schilderungen besteht hier jedoch die Option, eine sinnvolle Arrondierung von vier Baugrundstücken als Abrundung der Bebauung zu schaffen, die den Antragssteller und die kath. Kirche in gleicher Weise berücksichtigen würde und weitere Optionen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Optimierung der öffentlichen Grünflächen bietet. Des Weiteren ist der Antragssteller bereit, zum Ausgleich der Schaffung des Baurechtes einen Teil des Grundstückes (ca. 3960 m²) an die Stadt Troisdorf zu verkaufen, um den Park zu erweitern und eine klimawirksame Flächen zu schaffen. Ebenfalls wird der Parkzugang von 2,50m (städt. Eigentum) auf ca. 10 m verbreitert (Anlage 1). Auch hierfür ist der Eigentümer bereit, Flächen abzutreten. Die Kirche soll ebenfalls einen Flächenbeitrag zur Wegeverbreiterung leisten.

Auf der Teilfläche zwischen den zukünftigen Bauflächen und der Erweiterung der Parkanlage entsteht eine private Grünfläche auf der weiterhin die Pferdehaltung möglich sein soll (Anlage1). Die Erweiterung der Parkanlage wird im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zum Schutz der Landschaft festgesetzt.

Details zur Schaffung von Baurecht und Verkauf von Grundstücksteilen an die Stadt werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB geregelt. Die Verwaltung hat ämterübergreifend im Zuge einer Ortsbegehung und weiteren Gesprächen bereits erste Verhandlungen mit den Eigentümern geführt und mögliche Vertragsinhalte abgestimmt:

Die Übergabe des Grundstückes durch den Antragsteller an die Stadt soll ohne Aufbauten etc. erfolgen, d.h. die Frestellungskosten (Abriss der Gebäude, Entsiegelung der Wege, Entfernen von Wasserleitung und Zaunpfosten etc. sowie ggfs. Altlasten) und Kosten für ein erneutes Einsäen des derzeitigen Pferdeauslaufes trägt der Antragsteller. Diese Kosten, der Wert der an die Stadt abzutretenden Flächen und die Wertsteigerung der neuen privaten Bauflächen sollen in angemessener Weise in einem städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung finden. Dieser wird dem Ausschuss zu gegebener Zeit vorgelegt.

Die Grundstücke befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf Grund dessen nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 o. §13a BauGB erfolgen. Die Umweltprüfung ist im gem. § 2 (4) BauGB eine durchzuführen, so dass der zusätzliche Klimacheck entfällt.

In Vertretung

Walter Schaaf

Technischer Beigeordneter