

**Vorlage, DS-Nr. 2022/1148**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			

**Betreff:** Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 - 33, (Nachverdichtung mit sozialem Wohnungsbau - im beschleunigten Verfahren)  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Spich den Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 – 33. 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: ja

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

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
X Städtische Gebäude und Liegenschaften	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
X Mobilität und Verkehr	X	<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  
 Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

ja  nein

**Sachdarstellung:**

Das Grundstück Niederkasseler Straße 29 – 33 liegt im südwestlichen Teil von Spich, südlich der Niederkasseler Straße, im Bereich der Straße „Am Friedhof“ und dem Wohnweg „Stockemer Weg“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2. Änderung setzt für das ca. 1.140 m<sup>2</sup> große Grundstück Niederkasseler Straße 29 – 33 aktuell lediglich eine überbaubare Fläche von max. 12x24,50m (294 m<sup>2</sup>) fest, mit einer max. II-geschossigen Satteldach-Bebauung (Traufhöhe max. 6m, Firsthöhe max. 12m) bei einer max. GRZ von 0,4. Entlang der Niederkasseler Straße ist eine 11m tiefe Stellplatzfläche festgesetzt. Das kleine Baufenster lässt eine Ausnutzung der zulässigen GRZ damit nicht annähernd zu (aktuell rd. 0,25 statt 0,4 möglich).

Auf dem Grundstück ist mit der Bebauungsplanänderung nun eine Nachverdichtung in Form eines Neubaus (sozialer Wohnungsbau) mit größerer Grundfläche geplant.

Das Grundstück verfügt im Osten und Süden über einen attraktiven Baumbestand. Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen (S-Bahn-Haltestelle Spich in kurzer fußläufiger Entfernung).

Die bestehenden Gebäude auf dem städtischen Grundstück werden aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Ziel der Planung ist der Bau von dauerhaften Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) unter besserer Ausnutzbarkeit des Grundstücks (Baufläche ca. 460 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4)). Auch die neu geplanten Gebäude sollen der Unterbringung von Flüchtlingen dienen, da der Bedarf weiterhin besteht. Der Plan folgt damit dem städtischen Ziel, anstelle von temporären Containerlösungen zukünftig (dort wo es möglich ist) eher auf dauerhafte Wohngebäude zu setzen, die später, wenn der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen abgeebbt ist, auch in Wohnen für andere Bedarfe umgewandelt werden können.

Verkehrliche Fragen werden im Verfahren geklärt.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter