

Vorlage, DS-Nr. 2022/0624

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

Betreff: Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – 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 hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 170, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße 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: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

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

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
x Planungsvorhaben	☐	☐	x
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja x nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Verfahrensstand:

Am 25.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz den Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplans K170 gefasst.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war ein Abrissantrag des ehemaligen Pfarrheims in der Reichensteinstraße 62. Der Bebauungsplan K170 setzt für den Bereich auf Grundlage des Denkmalpflegeplans einen Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) fest mit dem ehemaligen Pfarrheim als erhaltenswertes Gebäude fest. Baulinien und Baugrenzen sind auf das Gebäude zugeschnitten.

Die katholische Kirchengemeinde findet für das sanierungsbedürftige ehemalige Pfarrheim keine Verwendung mehr. Ein Investor soll, nach Vorstellung der Kirchengemeinde, auf dem Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts ein neues Wohnhaus realisieren, wo sie dann eine ca. 80 m² große Wohnung für zunächst 5 Jahre für Gemeindegzwecke (Seniorentreffen, Messdienergruppen, etc.) anmieten wollen. Das Pfarrheim wurde bereits abgebrochen. Voraussetzung für den Abbruch war jedoch, den Bebauungsplan zugunsten von Wohnnutzung zu ändern, was hiermit geschieht.

Das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde stößt bis zur Brucknerstraße durch. Diese klassische Baulücke in der Brucknerstraße soll ebenfalls durch Planung des Investors mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ist auch schon gem. des noch aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans K 170 möglich. Hier soll lediglich ein Verschwenken der seitlichen Grundstücksgrenzen mittels Anpassung der straßenseitigen Baugrenze ausgeglichen werden. Denn durch das Verschwenken der seitlichen Grundstücksgrenzen stehen die Baugrenzen nicht mehr orthogonal zueinander,

sodass das Grundstück nicht optimal bebaut werden kann. Dieser bestehende Nachteil gegenüber den angrenzenden Grundstücken soll so ausgeglichen werden.

Am 13.01.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz mit vier Vorentwurfsvarianten die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beschlossen. Vorzugsvariante ist die Variante mit gemeinsamer Tiefgarage und die Bauausführung eines Satteldaches in der Reichensteinstraße.



Abbildung 1: Vorentwurfsvarianten der 1. Änderung des K 170 aus der frühzeitigen Beteiligung

Während der Beteiligungsfrist (14.02.-25.03.2022) gingen diverse Anregungen und Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein sowie von Anwohner*innen aus dem Umfeld des Plangebiets. Eine Stellungnahme enthielt eine Unterschriftenliste mit 120 Unterzeichner*innen mit Wohnsitz im näheren Umfeld der Planung, aus weiteren Bereichen Kriegsdorfs und vereinzelt aus dem übrigen Stadtgebiet.

Eine Stellungnahme ist nach Fristende (07.06.2022) der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Sie beinhaltet ein Anwaltsschreiben eines privaten Einwenders und deckt sich im Wesentlichen inhaltlich mit der privaten Stellungnahme mit der angehängten Unterschriftenliste. Sie wurde trotz Verspätung in den Abwägungsprozess eingestellt.

Die Ver- und Entsorgungsträger haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH weisen darauf hin, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsleitungen für die Stadtwerke auszuweisen. Da es sich bei der ersten Änderung baulich lediglich um die eine planungsrechtliche Anpassung bestehender klassischer Baulücken in einem bestehenden Siedlungsgebiet handelt, sind die

beiden Grundstücke, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, bereits erschlossen. Eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht ist demnach nicht notwendig.

Der Fachbereich 01.3 des Rhein-Sieg-Kreises hat einige Anmerkungen bzgl. des Artenschutzes gemacht. Den Anmerkungen wurde gefolgt. Nun liegt dem Entwurf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Änderungsbereich des K 170, 1.Änderung als Anlage der Begründung vor. Die Hinweise zum Vogelschlag an Gebäuden sowie Lichtemissionen sind in die textlichen Festsetzungen des Entwurfs mit aufgenommen worden.

Ebenso wurden die Hinweise zur Wasserschutzzone IIIB Zündorf in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Dem Rat, den Entwurf des Bebauungsplans an das Starkregenrisiko in dem Bereich anzupassen, wird insoweit gefolgt, dass auf das Starkregenrisiko und die Sorgepflicht gem. Wasserhaushaltsgesetz in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird. Auch gibt es noch einen Verweis auf die Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf, die praktische Tipps zur Vorsorge im Bestand anbietet. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Baulücken verbleiben, sodass die Anpassung keine Wirkung hätte. Das Geländeniveau der bestehenden Baulücke in der Brucknerstraße liegt ca. 85 cm tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Da das Gebäude ohnehin über der Rückstauenebene des Straßenniveaus liegen muss, ist eine entsprechende Geländeaufschüttung geplant. OKFFB ist nochmal 6 cm über Straßenniveau geplant, sodass das OKFF EG insgesamt 91 cm über vorhandenem Gelände liegen wird. Im Falle von Starkregen, bei dem eine Überflutungshöhe bis zu 40 cm auf dem heutigen Grundstücksniveau erwartet wird, ist das geplante Gebäude mit 91 cm über dem heutigen Gelände sicher. Die Problematik kann also auf Ebene des Bauantrages gelöst werden. Jedoch wird allgemein auf das Starkregenrisiko im Geltungsbereich der 1.Änderung des K170 hingewiesen.

Der RSK empfiehlt ferner Maßnahmen zum Klimaschutz in den Entwurf aufzunehmen. Der Empfehlung wurde gefolgt. So gibt es nun Festsetzungen zur Vermeidung sog. Schottergärten ebenso wie für extensive Begrünung flacher und flach geneigter Dächer. Im Rahmen der Tiefgaragenplanung muss diese (ebenfalls textlich festgesetzt) mit mind. 60 cm Substratüberdeckung für mögliche Gehölzpflanzungen ausgeführt werden, damit der Eingriff in den Boden weitest gehend kompensiert werden kann. Diese drei Maßnahmen sorgen alle für ein günstiges Mikroklima durch die Speicherung und Verdunstung des Niederschlags und sorgen für den Erhalt der Artenvielfalt.

Der Anregung des RSK, Gehölz und Bäume im Bebauungsplanentwurf festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Da es sich um ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet handelt, werden keine verbindlichen Festsetzungen für neue Bäume oder Gehölzpflanzungen getroffen. In Troisdorf gibt es die Baumschutzsatzung, die dafür sorgt, dass es entsprechende Ersatzpflanzungen im Zuge von Baumfällung auf einem Grundstück geben muss.

So unterlagen die auf dem Grundstück der Änderung befindliche Bäume z.T. der städtischen Baumschutzsatzung. Bis auf die Linde an der Reichensteinstraße sind bereits alle Bäume auf dem Grundstück gefällt worden und müssen durch Neupflanzungen gem. Baumschutzsatzung ersetzt werden. Laut Amt 60 sind dies 7 Laubbäume mit STU mind. 14-16 cm für die gefällten Bäume im Bereich des Neubaus in der Brucknerstraße. Im Bereich der Reichensteinstraße ist zudem ein erhaltenswerter mehrstämmiger Walnussbaum gefällt worden. Entsprechende

Ersatzpflanzungen sind hier auf dem Grundstück zu leisten. Dies entspricht auch der verwaltungsinternen Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Klimaschutz.

Der Anregung erneuerbare Energien im Bauleitplanentwurf zu berücksichtigen wird dahingehend gefolgt, dass zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden müssen, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Dazu gibt es eine entsprechende Festsetzung. Grundsätzlich werden erneuerbare Energieanlagen seit der BauO 2018 erleichtert zugelassen. Im Bebauungsplan sind sie i.d.R. als Nebenanlagen ohne weitere besondere Festsetzungen zulässig. Da es sich um ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet handelt, sollte dem Sinne der Gleichbehandlung Rechnung getragen werden. Die Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien obliegt der Entscheidung des Bundesgesetzgebers. Im Sinne der aktuellen Energiepolitik kann man davon ausgehen, dass Neubauprojekte ohnehin ohne fossile Energieträger geplant werden.

Die Bedenken der Anwohner*innen beziehen sich primär auf die Themen mangelndes Einfügen der Baukörper in die bestehende Siedlung, mögliche Verschattung bestehender PV Anlagen auf angrenzenden Nachbargrundstücken und Einschränkungen der Privatsphäre durch die Neubauten, sowie Bedenken wegen des allgemeinen Parkdrucks (Verkehrsbelastung, Immissionen) im Plangebiet.

Auf die Einwendungen ist im Bebauungsplanentwurf wie folgt eingegangen worden:

- Im Gegensatz zu den Vorentwurfsvarianten, wo die Baukörper sehr tief auf den Grundstücken stehen und dadurch die bestehende Baugrenze in der Brucknerstraße rückwärtig stark überschreiten, wird im Entwurf der Einwand berücksichtigt. Das geplante Gebäude in der Brucknerstraße rutscht so weit Richtung Straße, dass die rückwärtige bestehende Baugrenze des K 170 weder mit dem Baukörper noch mit den Balkonen überschritten wird. Durch den Schrägverlauf der Baugrenzen auf dem Grundstück gibt es straßenseitig punktuelle Baugrenzüberschreitungen des 15 m tiefen Baufensters. Dies ist ein Nachteil gegenüber den nachbarlichen Grundstücken, wo die Baugrenze jeweils orthogonal zu den seitlichen Nachbargrenzen verläuft und die Grundstücke so optimaler bebaut werden konnten. Dieser Nachteil wird jedoch im Entwurf durch Anpassung der vorderen Baugrenze kompensiert. In der Reichensteinstraße 62 wird die vordere Baugrenze der angrenzenden Grundstücke aufgegriffen und verlängert. Die Bautiefe beträgt hier 16,50 m und wird ebenfalls auf die angrenzenden Grundstücke verlängert. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche liegen die Balkone straßenseitig mit Südwestausrichtung. Im Gegensatz zum ursprünglichen Baufenster reduziert sich die Gebäudetiefe von 20 m um 3,50 m auf 16,50 m.
- Der Forderung die Grenzabstände zu vergrößern, damit die nachbarliche Privatsphäre bzw. die bestehende PV Anlage möglicherweise weniger verschattet wird, kann nicht gefolgt werden. Dem Grundstückseigentümer, also der Kirche, entstünden dadurch Nachteile, die nach heutigem Planungsrecht nicht gegeben wären. Sodann wäre die Stadt Troisdorf als Plangeber dem Grundstückseigentümer schadensersatzpflichtig gegenüber.
- Gleiches gilt für die Geschossigkeit. Die privaten Einwander fordern, dass auf den Grundstücken max. II Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss oder I Vollgeschoss mit Staffelgeschoss möglich sein soll. Jedoch ist auch nach den Festsetzungen des K 170 heute schon eine 2 ½ geschossige Bebauung auf dem Grundstück möglich. Die Verwaltung ist ebenfalls an einer maßvollen und

städtebaulich guten Einfügung des Neubaus interessiert. Der geforderten Reduzierung der Geschosse wird zwar nicht gefolgt, aber im Entwurf der 1. Änderung wird sich bei der Begriffsdefinition der Vollgeschossigkeit weiterhin auf die Fassung der BauO NRW vom 20.05.2014 bezogen. So wird sichergestellt, dass die neuen Wohngebäude der Bestandsbebauung gegenüber gleichgestellt sind und nicht auf Basis der aktuellen BauO abweichend unkontrolliert in die Höhe wachsen können.

- Die Anmerkung, nur Einfamilienhäuser zuzulassen widerspricht nicht nur den heutigen Festsetzungen des K 170, sondern auch den allgemeinen Zielen der Stadt Troisdorf sowie Bundesrepublik, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Sinne der Allgemeinheit wird hier an den geplanten Mehrfamilienhäusern festgehalten.
- Die Bedenken wegen des allgemeinen Parkdrucks werden verwaltungsseitig nicht geteilt. Durch die geplante Tiefgarage mit insgesamt 16 Pkw Stellplätzen sind mehr als ausreichend Stellplätze für die beiden Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Wohneinheiten und der Einheit für die Gemeindennutzung vorhanden. Parksuchverkehr von Besuchern wird durch die Planänderung nicht erhöht. Die Erschließung wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt über die Reichensteinstraße gebündelt. Alle bisher vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten.
- Auch der befürchtete Lärm der zusätzlichen Pkw ist als nicht wesentlich einzustufen, da er nur punktuell entsteht.
- Es wird der Einwand vorgebracht, dass durch die geplante Tiefgarage der heute begrünte und unversiegelte Blockinnenbereich eine Verschlechterung in Sachen Bodenschutz, Baum-, Grünflächen- und Artenschutz erfährt. Der Eingriff in den Boden durch Versiegelung der Fläche ist unbestritten. Durch Aufbringen einer mind. 60 cm dicken Substratschicht soll dieser Eingriff ein Stück weit kompensiert werden. Diese dicke Substratschicht inklusive Drain- und Filterschicht ermöglicht es nicht nur Rasenfläche auf das Tiefgaragendach zu bringen, sondern auch Gehölze zu pflanzen, die dem Mikroklima durch Verschattung gut tun und gleichzeitig Lebensraum für Tiere bieten.

Die Bäume und Gehölze, die auf dem Grundstück gestanden haben, wurden bereits beinahe sämtlich entfernt. Einige von ihnen unterliegen der Troisdorfer Baumschutzsatzung, nach der sie durch entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ersetzt werden müssen. Das Amt für Umwelt und Klimaschutz ist bereits darüber im Bilde.

Die Tiefgarage überdeckt nicht den gesamten Innenblockbereich. Die notwendigen Abstände zu den nachbarlichen Grundstücken werden eingehalten. Die intensive Begrünung der Tiefgarage sorgt dafür, dass anfallendes Regenwasser zunächst gespeichert wird, Zeit hat wieder zu verdunsten und dann langsam abgeführt werden kann. Flächensparendes Bauen wird in der Regel bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern erreicht. Bei den geforderten Einfamilienhäusern an der Stelle ist dies indes nicht der Fall. Durch die Tiefgarage bleiben die Vorgärten der Mehrfamilienhäuser unversiegelt.

Die GRZ II der geplanten Mehrfamilienhäuser inkl. Tiefgarage und Zuwegungen liegt bei 0,71. Regulär wären 0,6 zulässig. Um dem Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl beim Einsatz von Tiefgaragen auf einem Grundstück mit 0,8 gem. §19 (4) BauNVO gedeckelt.

Ein privater Einwender gibt lediglich zur Kenntnis, dass er ebenfalls die Vorzugsvariante (MFH in der Reichensteinstraße mit SD, MFH in der Brucknerstraße mit FD und gemeinsamer TG) favorisiert.

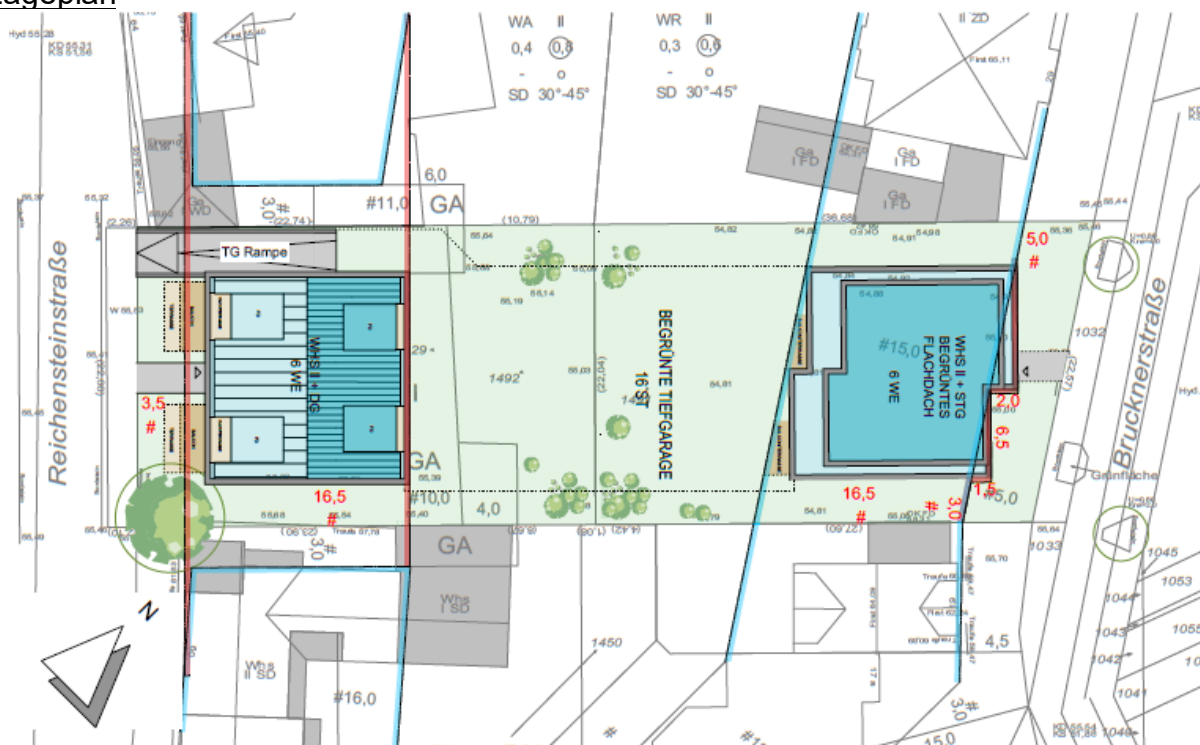
Verwaltungsinterne Stellungnahmen kam neben der zuvor erwähnten Stellungnahme vom Amt für Umwelt und Klimaschutz (Amt 60) zum Thema Baumschutz vom Amt für Soziales, Wohnen und Integration (Amt 50). Amt 50 favorisiert aus der frühzeitigen Beteiligung die Variante mit den meisten Wohneinheiten, um dem dringenden Wohnbedarf mittel- bis langfristig entgegenwirken zu können. Dem Anspruch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, will die Verwaltung unter Berücksichtigung und Abwägung anderer Belange wie dem Klima- oder Boden- oder Artenschutz gerecht werden.

Nachfolgend zu sehen, ist die überarbeitete Vorentwurfsvariante 4 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Dieser Vorentwurf wird nun in den Bebauungsplanentwurf K 170, 1.Änderung überführt.

Straßenansicht Brucknerstraße



Lageplan



Straßenansicht Reichensteinstraße



Klima-Check:

Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz sind zunächst aufgrund des hohen Versiegelungsgrads durch die Tiefgarage negativ zu beurteilen. Durch die Neuplanung der beiden Mehrfamilienhäuser entstehen keine höheren Eingriffe in den Boden als es die aktuelle Bebauungsplan K 170 zulässt, die Auswirkung bleibt also neutral. Die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Versiegelung (intensive Begrünung der Tiefgarage mit einer mindestens 60 cm dicken Substratschicht und Pflanzung von Gehölzen sowie einer extensiven Begrünung des Flachdachs des geplanten Mehrfamilienhauses in der Brucknerstraße) liefern Hitzeschutz im bebauten Bereich und wirken positiv. Die gefälltten Bäume auf dem Grundstück werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück kompensiert und somit neutralisiert. Negativ wird auch der steigende Strom- und Heizenergieverbrauch bewertet. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung auf dem Grundstück ist der Bedarf für Strom und Heizenergie bei einer höheren Anzahl an Wohneinheiten sicherlich höher. Im Gegensatz zu vorher kann man bei einer Neuplanung allerdings vom Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung und für den Heizbedarf ausgehen, auch wenn diese nicht explizit im Entwurf festgesetzt werden.

In Summe überwiegen die neutral bewerteten oder neutralisierenden Auswirkungen in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter