

Vorlage, DS-Nr. 2023/0389

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	25.05.2023			

Betreff: Bebauungsplan Sp212, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße, Telegrafstraße, Laubweg, (Änderung der Bebauungsform – neue städtebauliche Zielsetzung gemäß dem Entwurf Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp212, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße, Telegrafstraße, Laubweg. 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 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 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
<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:

Der Bebauungsplan Sp85 Blatt 1 u. 2 (rechtskräftig seit 1975) setzt für den Bereich an der Hauptstraße (zwischen Asselbachstraße und Telegrafstraße) und am Laubweg eine für den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans typische Flachdach-Bebauung in geschlossener Bauweise mit wechselnder Geschossigkeit (II bis IV Vollgeschosse) fest, die teilweise diagonal durch den Baublock verläuft und teilweise eine terrassierte Bebauung mit IV Vollgeschossen vorsieht.

Der Bebauungsplan setzt keine max. Gebäudehöhe fest. Er setzt eine GFZ in Abhängigkeit von der festgesetzten Geschossigkeit fest (bei IV Vollg. (terrassiert) liegt die GFZ bei 1,1; bei III Vollg. liegt sie bei 1,0; bei II Vollg. liegt sie bei 0,8).

Die heute vorhandene Bebauung in dem Baublock entspricht weitgehend nicht der festgesetzten Bebauung. Lediglich auf dem Grundstück Hauptstraße 100 befindet sich ein dreigeschossiges Flachdachgebäude, was den damaligen Planungen entspricht.

In weiten Teilen besteht der heutige Bestand aus zweigeschossiger Satteldachbebauung.

Der Bereich ist Teil des Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum von Spich. Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes sieht für den Baublock eine zum Bebauungsplan abweichende Bebauung vor (Variante 1 Blockrandbebauung, Variante 2 Blockrandbebauung mit Wohnhof).

Aufgrund der diversen Benennungen und Nummerierungen der Änderungen des Bebauungsplans Sp85 und aufgrund der Planung des Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum wird der Ursprungsplan nicht geändert, sondern wird durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Dieser erhält die Bezeichnung Sp212.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sp212 soll für den Bereich eine Entwicklung im Sinne des Entwicklungskonzeptes geplant werden. Ferner soll in diesem Zusammenhang geprüft werden, ob eine höhere bauliche Dichte auf beiden Seiten des Laubweges durch Aufstockung realisiert werden kann. Laubweg Nr. 2 bis 8 sind aktuell nur eingeschossig zulässig, jedoch mit Ausnahme der benachbarten Gartenhausbebauung weiter westlich, überwiegend von 2-geschossigen Bereichen umgeben.

In der Anlage sind einige Plan-Ausschnitte aus dem Entwurf des Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum von Spich, die das Plangebiet für den Bebauungsplan Sp212 betreffen.

Anlass für die Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans war eine Anfrage für eine Bebauung mit IV Vollgeschossen im Plangebiet, die von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp85 Blatt 1 u. 2 abweicht. Auch eine Bebauungsplankonforme Bebauung würde den aktuellen städtebaulichen Zielen des o.g. Konzeptes für den Stadtteil Spich widersprechen, sodass der Bebauungsplan dazu dient, die Ziele des Konzeptes frühzeitig zu sichern. Die Inhalte des neuen Bebauungsplans Sp212 orientieren sich dann entsprechend an den noch abzuwartenden finalen Ergebnissen des Stadtteilkonzeptes.

Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans betrifft die Grundstücke Hauptstraße 80-112, Telegrafstraße 1-3 sowie Laubweg 1-11 und 2-8.

Die Auswirkungen auf das Klima sind erst mit Vorlage des Vorentwurfs absehbar.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter