

Vorlage, DS-Nr. 2023/0409

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf- Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

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

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<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
Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

ja X nein

Sachdarstellung:

Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor möchte das vorliegende Eckgrundstück Troisdorfer Straße/Gotenstraße baulich nachverdichten mit dem Ziel dort ca. 20 Wohneinheiten mit 1, 2 und 3 Zimmer Wohnungen zu schaffen in einem städtebaulich an die Umgebungsbebauung angepassten Maß. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan S 57 lässt dies allerdings planungsrechtlich nicht zu. Die dafür benötigten Befreiungstatbestände wären zu weitreichend, sodass ein akuter Planungsanlass besteht, das Planungsrecht an der Stelle zu ändern. Am 31.01.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz gefasst (DS-Nr.2022-1146).

Aktuell steht auf dem insgesamt ca.900 qm großen Grundstück des Investors (Flurstücke 498 und 804) ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von etwa 130 qm. Das Grundstück ist heute deutlich untergenutzt und bietet ein gutes Potential für eine Wohnraumverdichtung. Das unmittelbar westlich angrenzende städtische Flurstück 805 mit einer Fläche von 340 qm wird an den Investor verkauft, sodass die Grundstücksfläche für das Wohnbauprojekt insgesamt ca.1240 qm beträgt.

Der Investor strebt an die Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Städtebauliches Konzept

Es wurden insgesamt drei Vorentwurfsvarianten untersucht, von denen jedoch nur die vorliegende Variante weiterverfolgt wird. Die anderen Varianten scheiden aus städtebaulichen bzw. aus ökologischen und klimatischen Gründen aus. In der städtebaulichen Begründung zum Vorentwurf des S209 werden unter Punkt 3.2 *Ziel und Zweck des Bebauungsplans (Bebauungsplankonzept)* die untersuchten Varianten noch mal näher erläutert.

Hier die wesentlichen Unterschiede des vorliegenden Vorentwurfs zum bestehenden Planungsrecht:

- Art der Nutzung

WA – allgemeines Wohngebiet statt WR - reines Wohngebiet

Mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet sich ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung ohne das allgemeine Ziel der Wohnraumschaffung zu konterkarieren, was in einem reinen Wohngebiet jedoch nicht möglich wäre.

- Maß der Nutzung

3 Vollgeschosse statt 2 Vollgeschosse

Die geplante Bebauung entlang der Troisdorfer Straße soll sich in Bauflucht und Geschossigkeit an der östlich angrenzenden Bebauung orientieren, um in der Straßenflucht eine städtebauliche Einheit zu erzielen. Dies äußert sich in 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten 4. (Staffel)Geschoss. Der Gebäudeschenkel entlang der Gotenstraße soll zwar ebenfalls die Festsetzung bis max. drei Vollgeschosse erhalten, das dritte Geschoss soll jedoch so zurückspringen, dass eine 2 ½ geschossige Wirkung entsteht, um die dort angrenzenden Gebäudehöhen aufzugreifen. Zur Sicherung der unterschiedlichen städtebaulich entwickelten Gebäudehöhen und Rücksprünge im Vorentwurf werden diese im nächsten Verfahrensschritt (Bebauungsplanentwurf) differenziert festgesetzt.

GFZ – Geschossflächenzahl

Die veränderte GFZ von max.1,2 statt 1,0 erfolgt aufgrund der festgesetzten drei Vollgeschosse unter Berücksichtigung und Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO), die zeitlich immer statisch an den Bebauungsplan gekoppelt ist.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan S 57, rechtskräftig seit dem 27.02.1973 ist an die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 1968 gebunden. Hier liegt das zulässige Höchstmaß der GFZ bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen im reinen, allgemeinen und Mischgebiet bei max. 1,0. Seit der Fassung aus 1990 in der BauNVO liegt das Höchstmaß der GFZ bei 1,2.

- Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden gem. dem geplanten Baukörper im nächsten Verfahrensschritt mittels Baugrenzen fixiert.

- Erschließung/Verkehr

Erschließung des Gebäudes

Der Hauseingang befindet sich auf östlicher Seite des Gebäudes und wird über einen Fußweg nördlich der Tiefgaragenzufahrt über die Gotenstraße erschlossen. Bisher wurde das Einfamilienhaus über die Troisdorfer Straße erschlossen.

Stellplätze

Etwa 20 Pkw-Stellplätze, entsprechend der Anzahl an Wohneinheiten im geplanten Gebäude, werden in einer Tiefgarage untergebracht. Der Vorhabenträger erwägt jedoch für kleinere Wohneinheiten aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung auf die Errichtung von Stellplätze zu verzichten. Dies ist gem. der Stellplatzverordnung NRW für öffentlich-geförderte Wohnungen grundsätzlich möglich. Die Voraussetzungen werden im Bauantrag geprüft.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den nördlichen Teil des Grundstücks über

die Gotenstraße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird im nächsten Verfahrensschritt zur Sicherung zeichnerisch an der Stelle festgesetzt.

Eine gem. Stellplatzverordnung NRW nötige Anzahl an Fahrradstellplätze ist im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Bauleitverfahren ist ein Plan der Innenentwicklung und fördert unter Erhalt des bisher planungsrechtlich festgesetzten Versiegelungsgrads mit seinen Zielen der Wohnraumverdichtung eine flächensparende Entwicklung an der Stelle.

Die heute noch städtische Grünfläche ist in den Geltungsbereich als nicht überbaubare Fläche mit gärtnerischer Gestaltung integriert und bleibt somit erhalten.

Klimaresiliente Maßnahmen sind die Begrünung von Tiefgarage (mind. 60cm Substratüberdeckung) und Dachflächen. Schottergärten oder dergleichen sind in dem Bereich ausgeschlossen. Die Begrünung dient gleichermaßen der Speicherung von Regenwasser als auch des sommerlichen Hitzeschutzes bzw. des winterlichen Wärmeschutzes sowie einem positiven städtischen Mikroklima. Der Klimacheck fällt daher insgesamt positiv aus.

Das Gebäude ist mindestens im KfW 40 Standard zu realisieren.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter