

Vorlage, DS-Nr. 2023/0406/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			

Betreff: Bebauungsplan K 211, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs - Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung K 211, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs. 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.

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: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Im Rahmen des sog. Normalverfahrens wird ein Umweltbericht inklusive Betrachtung der Klimaauswirkungen verfasst.

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Anfang des Jahres gab es eine Anfrage des Grundstückseigentümers der Flurstücke 235 und 22, ob es möglich sei ein Einfamilienhaus nordwestlich des Akazienwegs im Bereich der Wohnhäuser Ahornweg 1 und 2 zu errichten. Die Fläche ist heute schon durch den Akazienweg erschlossen, sollte allerdings aus städtebaulicher Sicht über ein mögliches Einzelvorhaben hinausgehend für den gesamten Grundstücksstreifen zum Zwecke der Wohnraumschaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Der Regionalplan schafft diese Voraussetzungen bereits in der jetzigen Fassung.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP), als übergeordnete Bauleitplanung stellt für den Bereich landwirtschaftliche Fläche dar. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, ist eine Wohnbebauung nur mit Änderung des FNP von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche und Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Das Bauleitplanverfahren muss daher im sog. Normalverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden.

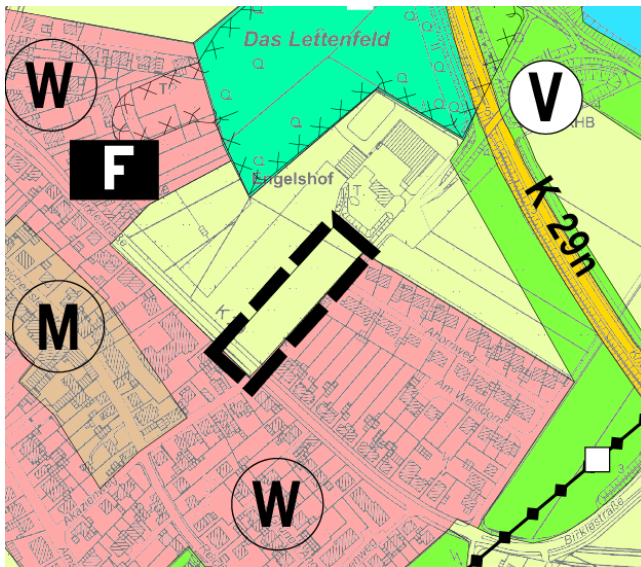


Abb. 1: aktuelle Darstellung des FNP mit eingetragenen Geltungsbereich des K211.

Auf Ebene der Landesplanung sieht der Regionalplan hier einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zur Entwicklung von Wohnnutzung vor.



Abb. 2: Auszug aus dem aktuell rechtswirksamen Regionalplan im Bereich Kriegsdorf. Der Bereich der Bauleitplanung ist rot umkringelt.

Ziel der Planung

Zur kurz- bis mittelfristigen Schaffung dringend benötigten Wohnraums und zur Abrundung des bestehenden südöstlich angrenzenden Wohngebiets wird für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein Bebauungsplan entlang des Akazienwegs für zunächst eine Bautiefe aufgestellt. Da besonders der bezahlbare Wohnraum in der Region knapp bemessen ist, soll in dem Rahmen sozial geförderter Wohnraum in Teilen der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Punkt 7 BauGB festgesetzt werden. Besonderes Ziel ist es hierbei auch für sozial schwächere Familien Wohneigentum zu ermöglichen. Als städtebauliche Figur kann man sich hier z.B. Reihenhäuser vorstellen. Die genaue Ausgestaltung wird dann im Laufe des Verfahrens zunächst mit Varianten erarbeitet. Grund für nur eine Bautiefe: der heute noch rechtswirksame Regionalplan stellt für den Bereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ebenfalls in ca. einer Bautiefe dar. Der Entwurf der Regionalplanneuaufstellung schließt schließlich die ASB-Lücke zwischen Akazienweg und der Birklestraße 48, sodass nach Abschluss des Regionalplanverfahrens (voraussichtlich Ende 2024) die Grundlage für eine etwas großflächigere Wohnbauentwicklung angestoßen werden kann.

Neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens auch der Klimaschutz und klimaresiliente Maßnahmen mit betrachtet und berücksichtigt.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

