

Vorlage, DS-Nr. 2023/1033

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.02.2024			

Betreff: Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße 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 aufgestellt wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) zu veröffentlichen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit dieser Veröffentlichung 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

Bemerkung: Die Planungs- und Umsetzungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

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	☐	☐
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor möchte das vorliegende Eckgrundstück Troisdorfer Straße/Gotenstraße baulich nachverdichten mit dem Ziel dort 17 Wohneinheiten mit vornehmlich 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 Planungsanlass besteht, das Planungsrecht an der Stelle zu ändern.

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.

Ausführliche Informationen zum Entwurf des Bebauungsplans S 209 können der dazugehörigen Begründung entnommen werden.

Bisheriges Verfahren

Am 31.01.2023 wurde aus gegebenem Anlass der Aufstellungsbeschluss (**DS-Nr.2022/1146**) und am 25.05.2023 der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (**DS-Nr.2023/0409**) im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange hat vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 stattgefunden. In der beiliegenden Liste der bisher vorliegenden umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen aus

der frühzeitigen Beteiligung ist dokumentiert, in welcher Art und in welchem Umfang die Stellungnahmen Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefunden haben.

Hier eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange und wie diese im Plan berücksichtigt worden sind:

- Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit weist auf die heute schon sehr angespannte Parksituation in der Gotenstraße hin. Bedenken bestehen dahingehend, dass durch die geplante Tiefgaragenzufahrt zwei öffentliche Stellplätze entfallen und sich dadurch die Stellplatzsituation nochmal verschärfen wird. Zudem sollte Bedacht werden, dass viele Haushalte mehr als einen Pkw besitzen. Neben den Tiefgaragenstellplätzen für die Bewohner sollten noch zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück geplant werden.

Art und Umfang der Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf:

Auf dem Grundstück werden drei oberirdische zusätzliche Stellplätze entlang der Troisdorfer Straße geplant, die auch von Besuchern genutzt werden können. Der Stellplatzschlüssel von 1:1 (1 Stellplatz je Wohneinheit) gem. Stellplatzverordnung NRW wird eingehalten. Die Erfahrung zeigt zudem, dass dieser Stellplatzschlüssel für eher kleine und öffentlich geförderte Wohnungen ausreichend ist.

- Der Rhein-Sieg-Kreis gibt Hinweise zu den Themen Hochwasserrisikogebiet, Altlasten, sachgerechte Abfallwirtschaft im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks, Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Immissionsschutz sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien.

Art und Umfang der Berücksichtigung im Bebauungsplanentwurf:

Die Hinweise werden weitestgehend in den Plan übernommen. Manche Belange wie die Prüfung von Altlasten oder des Immissionsschutzes werden im Zuge der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

Klimaschutz und Klimaanpassung (Klimacheck)

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 und Dachflächen. Schottergärten oder dergleichen sind in dem Bereich ausgeschlossen bzw. nur in sehr reduziertem Maß zulässig. 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 und muss dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter