

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0344**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	25.03.2021			

**Betreff:** Bebauungsplan Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße, (Wohnbebauung im Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung 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 Sp 203, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße. 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 vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Für den Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße gibt es aktuell keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist überwiegend I- bis II-geschossig. In der Vergangenheit gab es mehrere Anfragen für eine Hinterlandbebauung im Baublock. Es gab zudem einige Bauanträge für Ersatzbauten

bzw. Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Freiheitsstraße 19a gibt es bereits eine Bebauung in zweiter Reihe, die über eine Einzellerschließung erschlossen ist.

Am 15.05.2019 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für vier Flurstücke „Im Wiesengrund“ gestellt. Aufgrund der bestehenden Entwicklungspotentiale auch auf anderen Grundstücken soll der Bebauungsplan für den gesamten Baublock aufgestellt werden.

Der Baublock Im Wiesengrund, Dornröschenweg, Freiheitsstraße, Asselbachstraße ist einer der am besten geeigneten Standorte für eine Entwicklung des Blockinnenbereichs für Wohnungsbau im Troisdorfer Stadtgebiet. Für eine positive Bewertung als innere Potentialflächen für den Wohnungsbau spricht insbesondere:

- Eine mit durchschnittlich ca. 135-140 m ausreichend große Baublocktiefe im Bereich der Potentialfläche (Größe des Baublocks insg. ca. 2,4 ha).
- Zugangsmöglichkeiten in den Blockinnenbereich über aktuell unbebaute potentielle Zugangsgrundstücke Im Wiesengrund und in der Freiheitsstraße
- Die bestehende Eigentümerstruktur und die vorhandenen Grundstücksgrößen
- Eine relativ geringe Anzahl an betroffenen Eigentümern
- Eine hervorragende ÖPNV-Anbindung: Bahnhof Spich in ca. 700-800m Entfernung, sowie die Bushaltestelle „Spich Seniorenheim“ (Buslinie 507- in Richtung Bahnhof Troisdorf bzw. Gewerbepark Junkersring) in der Asselbachstraße im Plangebiet.
- Soziale Infrastruktur (Kita, Schule, etc.) und die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Spich befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe
- Nähe zum Spicher Wald und zur Wahner Heide
- Keine bestehenden besonderen Hindernisse (z.B. Altlast, Denkmalschutz, Immissionen)

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück Im Wiesengrund 4-6, als einem der potentiellen Zugänge in den Blockinnenbereich, ist aktuell ein Bauvorhaben geplant, welches nach § 34 BauGB zulässig wäre. Um im Bereich dieses Grundstücks auch eine ausreichend breite Erschließungsstraße (mind. 6m) für den Blockinnenbereich zu garantieren, soll nun der Bebauungsplan Sp 203 für den Baublock Im Wiesengrund/Freiheitsstraße aufgestellt werden.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

