

**Vorlage, DS-Nr. 2021/0427**

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 T 1, 9. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße / Ecke Siebengebirgsallee, Im Grund, Am Sanderhof (Aktualisierung der städtebaulichen Ziele und des Maßstabs für die Eckbebauung - im beschleunigten Verfahren)  
Hier: Vorstellung des Projektes durch den Projektträger EGK

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen des Projektträgers zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, die Planung gemäß der heutigen Beratung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu vertiefen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Keine

**Sachdarstellung:**

Mit Beschluss vom 03.02.2021 (DS-Nr. 2021/0089) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den Planungsbedarf für die überholten Ziele des noch rechtskräftigen Bebauungsplans T 1, 3. Änderung erkannt und den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan T 1, 9. Änderung gefasst.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum, möchte die EGK Bau & Service GmbH aus Köln als Mehrheitseigentümerin der Immobilie Frankfurter Straße 19-23 den Bestand modernisieren. Hierzu gehört eine attraktive Adressbildung der Erschließungen von der Frankfurter Straße aus für die neue Wohnbebauung, den Einzelhandel und das Fitnessstudio im Bestand. Auch der Parkverkehr soll neu strukturiert werden und für die Nutzungen Wohnen (vorhandene Tiefgarage) und Gewerbe (im neuen Parkhaus im Süden des Grundstücks) getrennt werden. Alle Zugänge (Wohnen, Einzelhandel und Fitnessstudio) sollen barrierefrei ausgeführt werden. Die Wohnbauten sind im KfW40<sub>plus</sub>-Standard geplant mit Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien am Objekt. Mit den geplanten Dach- und

Fassadenbegrünungen soll zusätzlich ein positiver Effekt auf das Mikroklima generiert werden. Fassadengestaltung und Architektur sollen der Ecklage eine neue städtebaulich ansprechende Qualität geben und zum positiven Blickfang werden.

Im Vorfeld hat sich die EGK verschiedenste Gedanken zur möglichen Aufstockung gemacht. Dabei spielten u.a. Gebäudestatik, Erschließung und architektonische Ästhetik eine große Rolle. Die EGK wird in der Sitzung anhand einer Präsentation mehrere Varianten mit unterschiedlicher Geschossigkeit (IV bis VI Geschosse) und Wohndichte (>50 neue Wohnungen) vorstellen, sowie die Gründe, die zu diesen Entwürfen geführt haben, erläutern.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Standort als Pendant zum Gebäude der VR-Bank (Frankfurter Straße 35) und aufgrund seiner Ecklage an einer großzügigen Straßenkreuzung eine Betonung durch eine Aufstockung durchaus gut vertragen. Die aktuell zulässigen 18 Vollgeschosse sind dabei deutlich zu viel. Eine gemäßigte, aber dennoch „mutige“ Erhöhung um mehr als zwei Geschosse (Bestand aktuell überwiegend II Vollgeschosse, in Teilen III zuzüglich Dachgeschoss), zumindest in Teilbereichen, kann bei einer ansprechenden, terrassierten Architektur, die einen verträglichen Übergang zum Bestand darstellt, aber durchaus eine gute neue städtebauliche Qualität an dieser Stelle erzeugen.

Die Verwaltung bittet anhand der vorgestellten Ideen um Beratung über die Zielsetzung für die Bebauungsplanänderung. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, auf das Bauvorhaben selbst durch Fortführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan Einfluss zu nehmen, sodass die konkrete Bauplanung und Baubeschreibung Teil des örtlichen Baurechts wird.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter