

Vorlage, DS-Nr. 2021/0428

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan K170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des erhaltenswerten Bereichs und des E-Vermerks des Pfarrheims zugunsten von Wohnungsneubau - im beschleunigten Verfahren)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf den Bebauungsplan K170 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan K170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße. 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 Änderung 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 geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Sachdarstellung:

Anlass der Planänderung ist ein aktuell vorliegender Abrissantrag des bestehenden Pfarrheims in der Reichensteinstraße 62.

Die katholische Kirchengemeinde findet für das sanierungsbedürftige ehemalige Pfarrheim keine Verwendung mehr. Ein Investor soll, nach Vorstellung der Kirchengemeinde, auf dem Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts ein neues Wohnhaus realisieren, wo sie dann eine ca. 80 m² große Wohnung für zunächst 5 Jahre für Gemeindezwecke (Seniorentreffen, Messdienergruppen, etc.) anmieten wollen.

Das Pfarrheim befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 170 (rechtskräftig seit dem 18.03.2017). Für den Bereich setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet – WA für zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise fest. Für den Bereich der Reichensteinstraße 62 ist auf Grundlage des Denkmalpflegeplans ein Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB (städtebauliche Erhaltungssatzung) mit dem erhaltenswerten Gebäude (Pfarrheim) festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sind auf das Gebäude zugeschnitten.

Voraussetzung für eine positive Bescheidung des Abbruchartrages ist die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten eines Wohnungsneubaus. Da gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde ein Erhaltungsziel für das Gebäude nicht mehr gegeben ist, empfiehlt die Verwaltung, die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Während des Verfahrens kann ein entsprechender Entwurf für einen Wohnungsneubau konkretisiert werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter