Stadt Troisdorf Datum: 12.03.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61

Vorlage, DS-Nr. 2021/0048/2 öffentlich

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

Betreff: Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW des Bürgerforums Troisdorf vom 31. März 2019
hier: Bebauungsplan T123, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:
Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bürgerantrag aus den in der Sachdarstellung genannten Gründen abzulehnen und das Planverfahren mit einem reduzierten Geltungsbereich auf Grundlage der Variante B fortzuführen.

Sachdarstellung:

Das Gespräch mit den Eigentümer*nnen, deren aktive Mitwirkung durch Abgabe von Erschließungsflächen erforderlich wäre für eine Blockinnenbereichsentwicklung, fand am 20.05.2019 statt. Wie im Bürgerantrag vorgetragen, endete das Eigentümer*nnengespräch mit dem Ergebnis, dass größtenteils eine Blockinnenerschließung abgelehnt wird. Da in absehbarer Zeit die Umsetzung einer solchen Planung nicht gesichert ist, würde es der Planung an der Erforderlichkeit als Planrechtfertigung fehlen.

Anlass der Planung war eine Bauanfrage für das unbebaute Grundstück An der Feuerwache 15 (im nachstehenden Kartenauszug umrandet), die einzige existierende Baulücke in dem Baublock. Der gefasste Aufstellungsbeschluss vom 03.04.2019 schaffte überhaupt die Möglichkeit, Planungsalternativen zu einem Vollzug des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu prüfen.

Abb. 1:

Die Verwaltung befindet sich derzeit in Gesprächen mit dem Bauherrn und deren Architekten, wie ein Einstieg in eine Blockinnenbebauung auf dem Grundstück „An der Feuerwache 15“ und dem städtischen Grundstück Flurstück 6586 (im Kartenauszug unterbrochen umrandet) aussehen könnte. Eine solche Planung mit einem verkleinerten Geltungsbereich als Alternative zu einem völligen Verzicht auf die Planung wurde mit dem Bauherrn erörtert. Der Architekt der Grundstückseigentümer hat zwei erste Vorentwurfsvarianten auf dem 1270 m² großen Grundstück vorgelegt, die folgend zur Entscheidungsfindung vorgestellt werden:

Variante A – *der Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des T 123 wird aufgehoben*:
Hier wird der derzeit offenen Blockrand auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans T 123 geschlossen. Die vordere Baugrenze wird hierbei überschritten. Eine Befreiung ist städtebaulich durchaus denkbar, weil sich der geplante Baukörper an der Gebäudeflucht des nördlich angrenzenden Wohnhauses An der Feuerwache 15 orientiert. Ob der Umgebungsschutz für das südlich gelegene Baudenkmal An der Feuerwache 11 betroffen wäre, so das Ergebnis nach Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde, würde im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die vorhandenen Garagen im Blockinnenbereich bleiben bestehen.

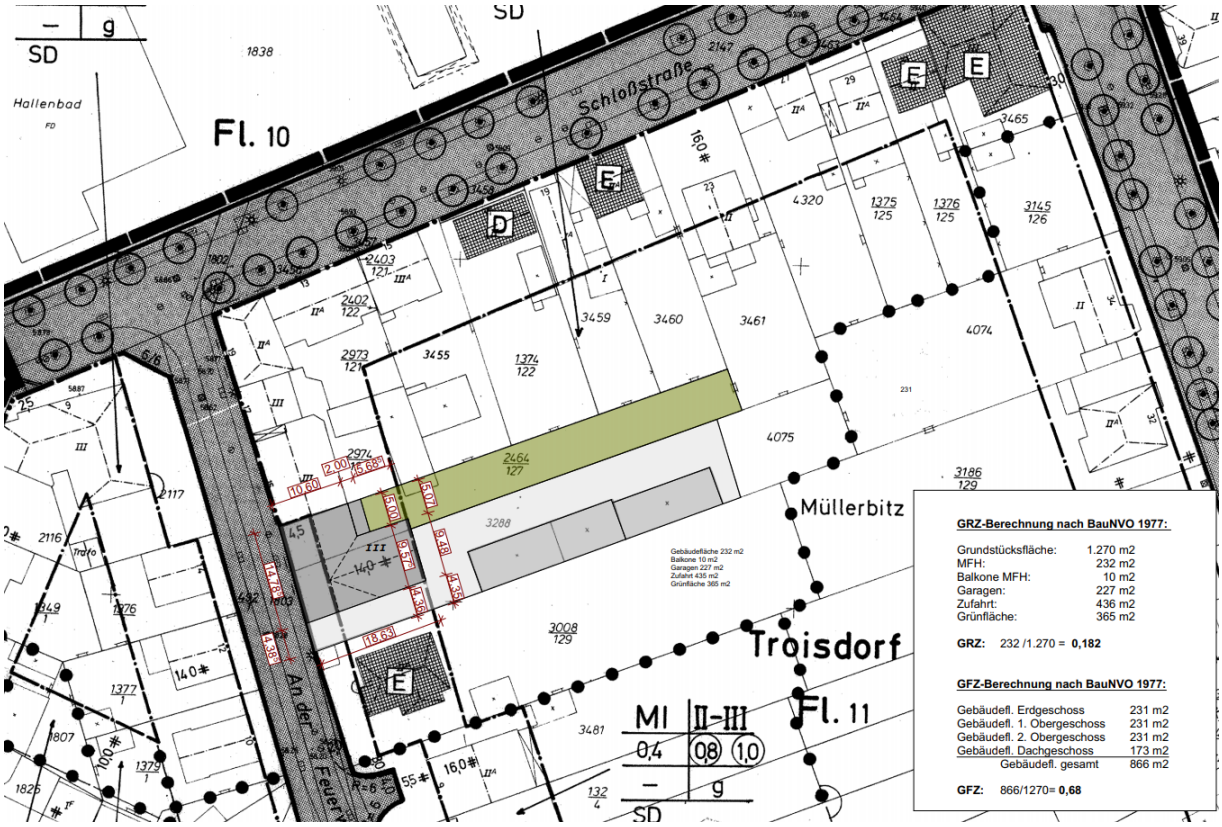

Abb. 2: Variante A

Variante B – *der Geltungsbereich des in Aufstellung befindliche T 123, 1.Änderung wird auf das Grundstück des Antragstellers und das der Stadt verkleinert und das Bebauungsplanverfahren weiter fortgeführt:*

Auf dem privaten Grundstück ist zur Blockrandschließung ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem 2-geschossigen Längsriegel plus Staffelgeschoss geplant. Der straßenseitige Riegel knüpft mit Bauflucht, Geschossigkeit und Dachform an das nördlich angrenzende Gebäude An der Feuerwache 15 an. Der rückwärtig angegliederte Längsriegel staffelt sich in der Gebäudehöhe mittels Flachdach und Staffelgeschoss ab und orientiert sich mit der hinteren Bauflucht an der Baugrenze im Bereich An der Feuerwache 7. Auch bei dieser Variante muss Rücksicht auf den Umgebungsschutz des Baudenkmals An der Feuerwache 11 genommen werden. Analog gilt hier der Umgang mit dem Denkmal, also das Gleiche wie in Variante A.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein 2-geschossiges Doppelhaus mit Flachdach geplant. Die Flachdächer sollen begrünt werden. Für den notwendigen ruhenden Verkehr werden die vorhandenen Garagen durch insg. 16 Doppelparker ersetzt. Die Doppelhäuser sind mit je einer herkömmlichen Garage geplant.

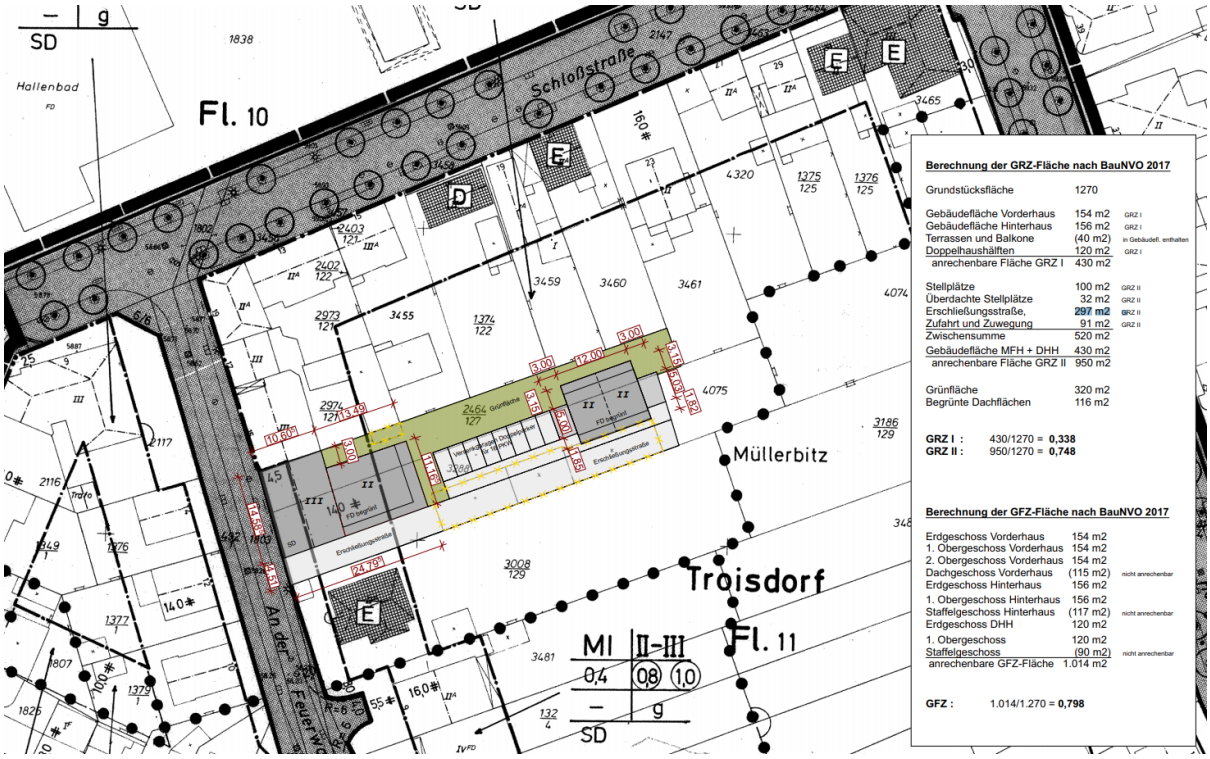

Abb. 3: Variante B ohne städtische Grundstücke

In Variante B ist auch die Erschließung der im Innenblock schon befindlichen städtischen Flurstücke gesichert. Der Geltungsbereich im Bebauungsplanverfahren T 123, 1. Änderung sollte daher auf den möglichen Erschließungsrahmen verkleinert werden. Analog der Planung des Architekten für die Grundstückseigentümer An der Feuerwache 13 sieht unter Einbindung der städtischen Grundstücke im Blockinnenbereich die städtebauliche Planung nach Verkleinerung des Geltungsbereichs wie in Abb. 4 aus.

Eine Abstufung der Priorität bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wäre in Anbetracht des beabsichtigten Bauvorhabens auch bei der verkleinerten Variante B nicht zielführend, da das Bauvorhaben dadurch ungerechtfertigt verzögert würde. Aus Sicht der Verwaltung sollte nunmehr zügig eine Entscheidung herbeigeführt werden, um die Investition des Bauherrn in einer mit den planungspolitischen Vorstellungen der Stadt Troisdorf abgestimmt Form zu ermöglichen und im Falle der Variante B das formelle Planänderungsverfahren durchzuführen.

Abb. 4: Variante B mit städtischen Grundstücken als Bebauungsplan T123, 1. Änderung mit verkleinertem Geltungsbereich

Die Verwaltung empfiehlt Variante B weiterzuverfolgen und das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer teilweisen Entwicklung des Innenblocks in einem verkleinerten Geltungsbereich fortzusetzen. Durch die Teilentwicklung wird sowohl den Belangen des Wohnbedarfs in bevorzugter Innenstadtlage Rechnung getragen als auch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer, die auch für die Zukunft keinerlei Interesse an einer baulichen Nutzung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen haben. Um der besonderen Lage im Innenblock gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung vor, die städtischen Grundstücke im Blockinneren für ein ökologisches Bauprojekt vorzusehen, das den Eingriff in den Grünbestand weitestgehend minimiert. Für das rückwärtige zur Bebauung vorgesehen Privatgrundstück sollte ein ähnlicher Standard durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Der Architekt hat bereits die Vorstellung geäußert, dass auch für dieses Bauvorhaben ein Gründach denkbar ist.

In Vertretung

_____

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter