

**Vorlage, DS-Nr. 2021/1038**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			

**Betreff:** Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule, (Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung,, - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Mitte den Bebauungsplan T 169, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule. 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 Stadtentwicklungsausschuss vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Derzeit ist die Stadt unterhaltungs- und verkehrssicherungspflichtig für diesen Bereich. Durch einen Verkauf an Private könnten die Kosten, die durch den Ankauf der Fläche und für bisherige Planungsleistungen zur Realisierung des Parkplatzes entstanden sind, refinanziert werden.

### **Sachdarstellung:**

Nördlich der Taubengasse und östlich der Waldschule befindet sich ein Gargenhof, der ehemals im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) war und den Häusern der belgischen Siedlung diente. Die Fläche wurde der Stadt Troisdorf zwischenzeitlich zu verbilligten Konditionen verkauft mit dem Ziel und der Vertragsauflage dort einen öffentlichen Parkplatz gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan herzurichten. Dieser sollte den Anwohnern dienen, aber auch als Entlastungsparkplatz für das Aggerstadion fungieren, für die Fälle, in denen die Parkmöglichkeiten direkt am Stadion bei Veranstaltungen voll ausgereizt sind. Dieses Ziel wurde vorbereitend entsprechend schon im Bebauungsplan T 169, Blatt 1, rechtskräftig seit 18.10.2005, berücksichtigt und die Fläche inkl. Zuwegungen wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Zur Umsetzung war beabsichtigt, die Garagen abzureißen und die Fläche mit möglichst vielen Parkplätzen neu zu befestigen. Dies konnte bisher nicht umgesetzt werden.

Die Garagen sind mittlerweile in sehr schlechtem Zustand und der Bereich aus Sicherheitsgründen mit einem Bauzaun abgesperrt. Der Parkdruck im Wohngebiet ist weiterhin hoch, da für die zahlreichen Reihenhäuser oft nur ein Stellplatz auf dem Grundstück realisiert werden konnte, der persönliche Bedarf dies aber übersteigt. An die Verwaltung wurde das private Interesse herangetragen, die Fläche zu erwerben und dort einen Garagenhof mit Fertiggaragen zur Vermietung zu errichten. Die Verwaltung greift diese Idee gerne auf, würde für einen Verkauf jedoch eine Ausschreibung starten. Die Kosten für den Abriss der alten Garagen sollen dann im Kaufpreis Berücksichtigung finden und vom Käufer mitgetragen werden.

Da die Fläche derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, muss für eine private Nutzung der öffentliche Zweck entfernt und die Bebaubarkeit mit Garagen zugelassen werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Der Garagenhof liegt von der Taubengasse zurückversetzt – gefühlt mitten im Wald – und ist über separate Zufahrten an die Straße angebunden. Ihm vorgelagert ist ein bis zu 15 m tiefer Streifen, der mit Bäumen und sonstigen Gehölzen bestanden ist. Innerhalb dieses Streifens befinden sich ein alter, inaktiver Funkmast und ein Pumpwerk des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR (ABT). Das Pumpwerk ist als Entsorgungsanlage im Bebauungsplan festgesetzt, die Gehölze als öffentliche Grünflächen.

Der ABT hatte im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2013 noch beabsichtigt, im Bereich des Garagenhofs eine Abwasseranlage zu errichten. Die Fläche wurde daher damals im Flächennutzungsplan als Ver-/Entsorgungsfläche „Abwasser“ dargestellt. Aktuell sind der Verwaltung nur Erweiterungsabsichten für das Pumpwerk auf einer Fläche von ca. 11 m Breite und 15 m Tiefe östlich des Pumpwerks bekannt. Welche Absichten des ABT hier aktuell bestehen, ist im Rahmen des Verfahrens zu klären.

In diesem Zusammenhang steht nämlich der Flächenzuschnitt für den neuen

Garagenhof. Zu klären ist, inwieweit ein neuer Garagenhof an die Taubengasse heranrücken kann. Versteckt im Wald und hinter Garagenbauten könnte hier, insbesondere im Dunkeln, ein Angstraum entstehen, der dann von den Anwohnern nicht angenommen wird oder der von den falschen Personen für falsche Zwecke genutzt wird. Daher soll geprüft werden, ob der Garagenhof näher an die Taubengasse heranrücken kann oder aber eine Auslichtung der Gehölze für eine bessere Blickbeziehung dienen kann. Auch denkbar ist eine Mischung aus Garagen im Norden und nicht überdachten Stellplätzen oder Carports ohne Seitenwände im Süden, damit der Blick auf den Garagenhof nicht durch die Bauten versperrt wird und so eine soziale Kontrolle erreicht wird. Auch zu klären ist, inwieweit sich auf dem vorgelagerten Gehölzstreifen und im nahen Umfeld der aktuell befestigten Flächen geschützte und erhaltenswerte Bäume befinden, die zu berücksichtigen sind.

Um der Fläche eine neue, sinnvolle Nutzung zu geben und den Verkauf zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter