

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0729**

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	11.04.2024			

**Betreff:** Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 - 33 (Nachverdichtung mit sozialem Wohnungsbau - im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 - 33, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv  negativ  neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja     nein

Erläuterung: Innenentwicklung; siehe Sachdarstellung

### **Sachdarstellung:**

Das Grundstück Niederkasseler Straße 29 – 33 liegt im südwestlichen Teil von Spich, südlich der Niederkasseler Straße, im Bereich der Straße „Am Friedhof“ und dem Wohnweg „Stockemer Weg“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2. Änderung setzt für das Grundstück Niederkasseler Straße 29 – 33 aktuell lediglich eine überbaubare Fläche von max. 294 m<sup>2</sup> fest, mit einer max. II-geschossigen Satteldach-Bebauung bei einer max. GRZ von 0,4. Entlang der Niederkasseler Straße ist eine 11m tiefe Stellplatzfläche festgesetzt. Das kleine Baufenster lässt eine Ausnutzung der zulässigen GRZ damit nicht annähernd zu (aktuell rd. 0,25 statt 0,4 möglich).

Auf dem Grundstück ist mit der Bebauungsplanänderung nun eine Nachverdichtung in Form eines Neubaus (sozialer Wohnungsbau) mit größerer Grundfläche geplant.

Das Grundstück verfügt im Osten und Süden über einen attraktiven Baumbestand. Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen (S-Bahn-Haltestelle Spich in kurzer fußläufiger Entfernung). Die bestehenden Gebäude auf dem städtischen Grundstück werden aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Ziel der Planung ist der Bau von dauerhaften Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) unter besserer Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Auch die neu geplanten Gebäude sollen der Unterbringung von Flüchtlingen dienen, da der Bedarf weiterhin besteht. Der Plan folgt damit dem städtischen Ziel, anstelle von temporären Containerlösungen zukünftig (dort wo es möglich ist) eher auf dauerhafte Wohngebäude zu setzen, die später, wenn der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen abgeebbt ist, auch in Wohnen für andere Bedarfe umgewandelt werden können.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Vorentwürfe für die Entwicklung des Gebietes gemäß § 3 Abs.1 BauGB untersucht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, aufgrund des Baumbestandes und aufgrund der Ziele des Bebauungsplans, insb. eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks, wurden mehrere Varianten verworfen. Der dargestellte Rechtsplan-Vorentwurf stellt somit die Vorzugsvariante dar, die im weiteren Verfahren weiterverfolgt werden sollte. Die geplanten Festsetzungen, insb. die möglichst großzügige Baugrenze, lassen genug Spiel für verschiedene architektonische Lösungen auf dem Grundstück. Im Rahmen des Vorentwurfs wurden mehrere städtebauliche Vorentwürfe dargestellt, die bei den geplanten Festsetzungen möglich wären.

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 31.01.2023 gefasst (DS-Nr. 2022/1148). Am 07.12.2023 fand durch das Amt für Soziales, Wohnen und Integration eine Bürgerinfo bzgl. der geplanten neuen Flüchtlingsunterkunft statt.

Die Auswirkungen des Innenentwicklung-Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind sehr gering. Das Grundstück ist bereits heute bebaut und versiegelt. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht verändert. Der Baumbestand bleibt erhalten. Es wird zusätzlicher Wohnraum in der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Spich geschaffen. Eine heute untergenutzte innerörtliche und bereits erschlossene Fläche wird nachhaltig genutzt. Die Planung trägt zu einer flächensparenden, kompakten Siedlungsentwicklung bei und führt damit zu einer geringeren Inanspruchnahme des Freiraumes im Außenbereich.

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 u. § 13a) BauGB

### **Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3.Änderung**

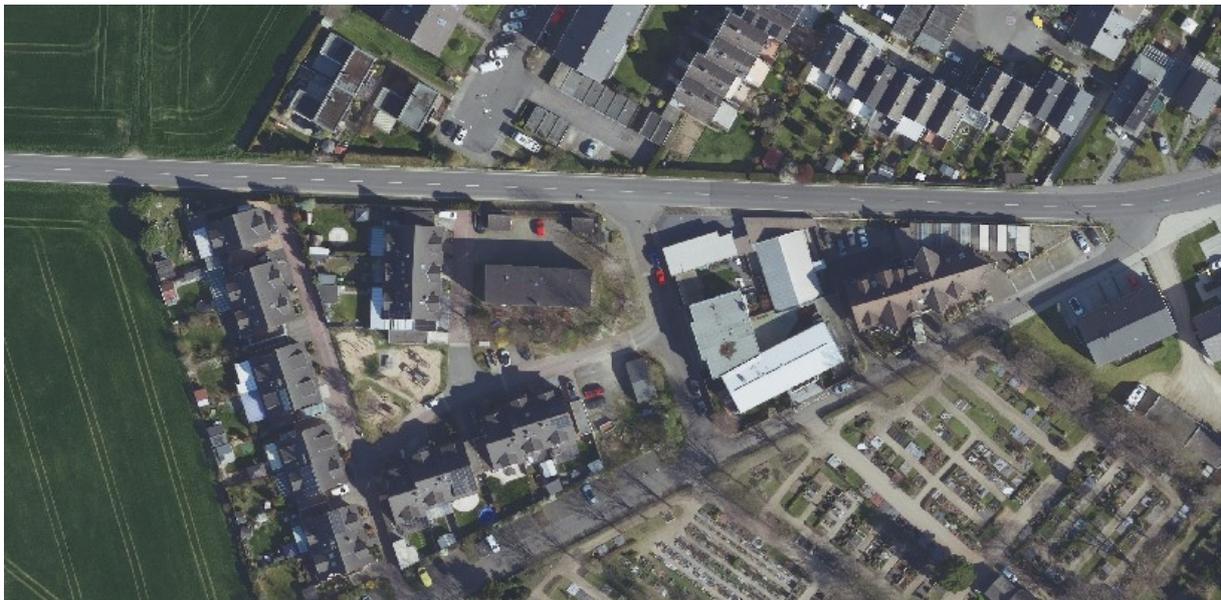
Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29-33

#### **1 Plangebiet**

Das Grundstück Niederkasseler Straße 29 – 33 liegt im südwestlichen Teil von Spich, südlich der Niederkasseler Straße, im Bereich der Straße „Am Friedhof“ und dem Wohnweg „Stockemer Weg“.

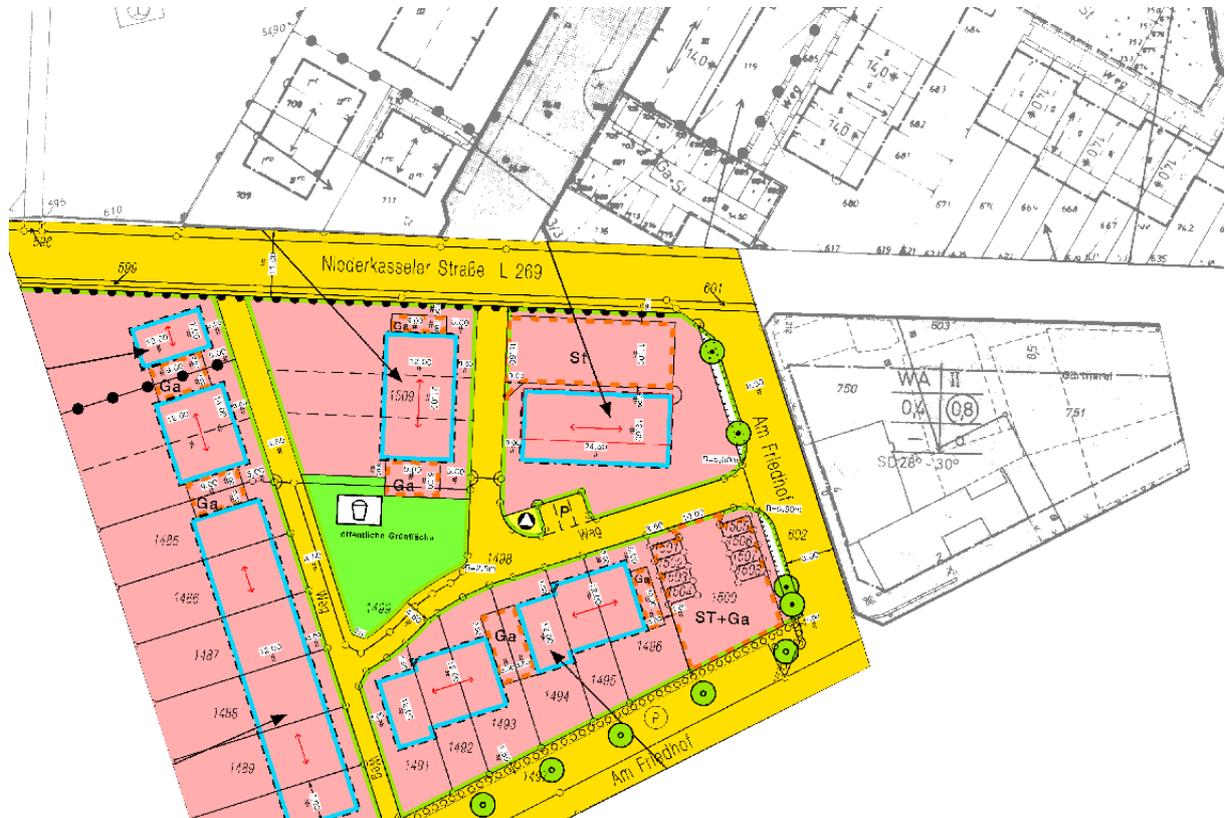
Das Grundstück verfügt im Osten und Süden über einen attraktiven Baumbestand. Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen: Die S-Bahn-Haltestelle Spich liegt in ca. 350 m Entfernung. Die Bushaltestelle „Kriegsdorfer Str.“ (Bus 503, in Richtung Troisdorf Bhf/Siegburg Bhf sowie Sieglar und Bus 508 in Richtung Sieglar/ St.Augustin) befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (mehrere Kindertagesstätten und die Grundschule GGS Sternenschule) sind fußläufig erreichbar.

Das bestehende Gebäude auf dem städtischen Grundstück wird aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt.





Im rechtskräftigen Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2.Änderung sind (im Bereich des Grundstücks Niederkasseler Straße 29-33) die Flurstücke 1584,1273,599 sowie 1553 mit einer (festgesetzten) Gesamtbreite von 11m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



### 3 Ziel und Zweck der Planung

#### 3.1 Anlass der Planänderung

Ziel der Planung ist der Bau von Flüchtlingsunterkünften in Form von dauerhaften Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau) und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau (max. Baufläche ca. 446 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4)). Das kleine Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2.Änderung lässt eine Ausnutzung der zulässigen GRZ nicht annähernd zu (aktuell rd. 0,25 statt 0,4 möglich).

#### 3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf dem Grundstück ist eine Nachverdichtung in Form eines Neubaus (sozialer Wohnungsbau) geplant.

Planerischen Ziele der Bebauungsplanänderung:

- Erhalt des Baumbestandes auf dem Grundstück,
- eine an das Umfeld angepasste Bebauung (II-geschossige Satteldach-Bebauung)

## **4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Als Innenentwicklung wird die städtebauliche Strategie bezeichnet, den zukünftigen Flächenbedarf soweit möglich durch die Aktivierung von innerörtlichen und bereits erschlossenen Flächen zu decken.

Im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen und der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde die Bedeutung der Mobilisierung von Flächen der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2025/30 deutlich.

Das Planverfahren wird als Planverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen gegeben sind. Der Schwellenwert einer Grundfläche von max. 2 ha wird deutlich unterschritten, da das Brutto-Bauland der ergänzenden Bebauung rd. 0,11 ha beträgt.

### **4.2. Nachhaltigkeit**

Eines der UN-Nachhaltigkeitsziele (Ziel 11) ist „Nachhaltige Städte und Gemeinden“. Ziel ist es Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Zu den darin genannten städtischen Herausforderungen gehören u.a. ein Mangel an angemessenen Wohnungen, die Verkehrsüberlastung, die Abnutzung der Infrastruktur und eine zunehmende Luftverschmutzung.

Der LEP NRW folgt der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes soll der LEP noch stärker als in der Vergangenheit auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung und damit zugleich auf eine geringst mögliche Inanspruchnahme des Freiraumes hinwirken. Er leistet damit einen Beitrag zu dem in Nordrhein-Westfalen verfolgten Ziel, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf Netto-Null zu reduzieren. Gleichwohl sorgt der LEP für eine bedarfsgerechte Flächensicherung für Wohnen bzw. Gewerbe und Industrie. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

### **4.3. Starkregen**

Das Plangebiet ist aktuell nur gering von Starkregen betroffen. Dennoch gilt der grundsätzliche Hinweis zur allgemeinen Starkregenvorsorge.



Abb. Starkregenkarte ABT (Geoportal Troisdorf)

**Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit**

-  gering
-  mittel
-  hoch

**max. Wasserstand**

-  gering (bis 10 cm)
-  mäßig (10 bis 50 cm)
-  hoch (50 bis 100 cm)

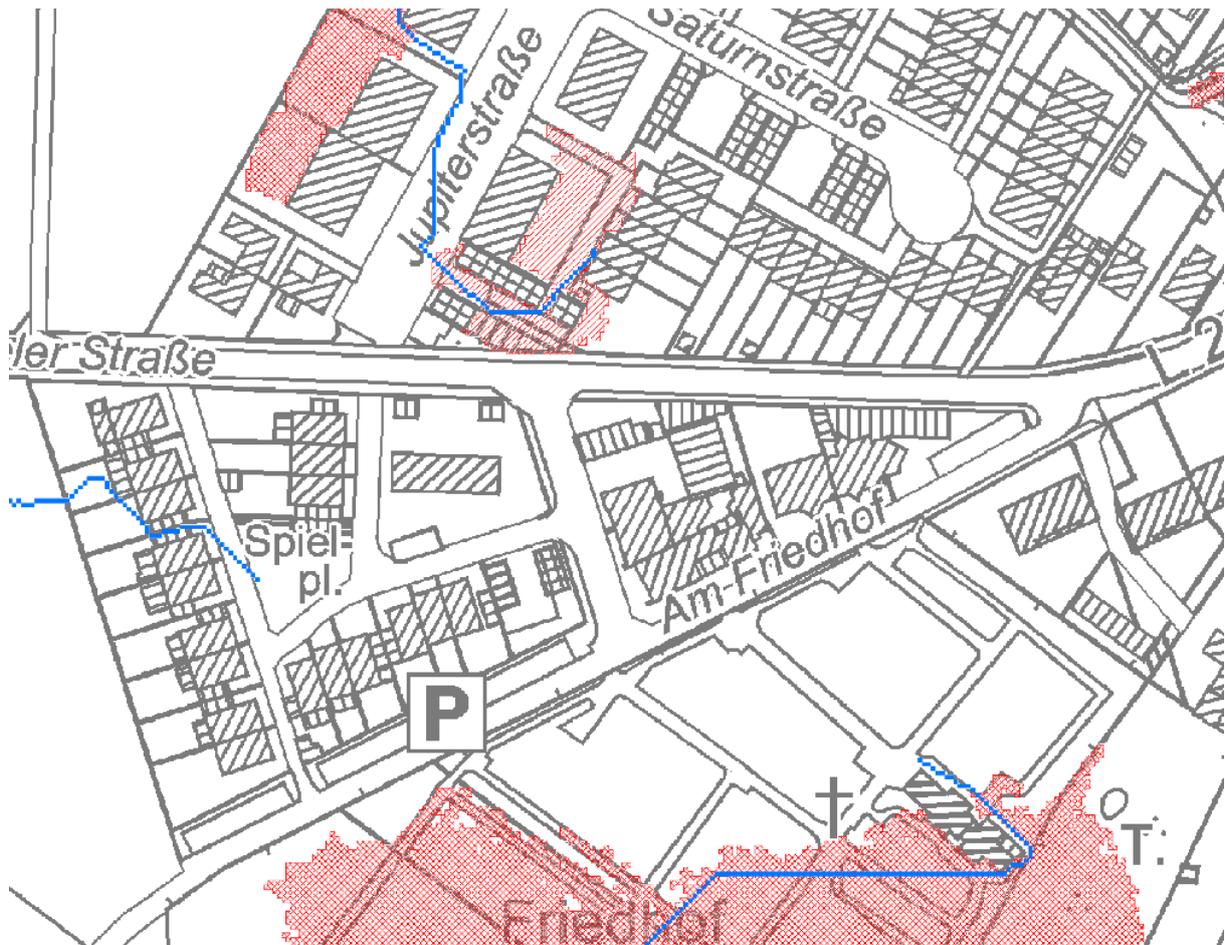


Abb. Starkregenrisikomanagement für die Stadt Troisdorf - Darstellung der „Fließwege als akkumuliertes Einzugsgebiet“ (blau) und „Mulden/Geländesenken“ (rot) im Umfeld des Plangebietes

#### 4.4. Baumbestand

Das Grundstück verfügt im Osten und Süden über einen attraktiven Baumbestand.

Baumbewertung gemäß dem Baumkataster der Stadt Troisdorf:

Entlang am Friedhof

1-Pappel, Vitalität 1, Stammumfang 195cm, Kronendurchmesser 7m

2-Pappel, Vitalität 1, Stammumfang 189cm, Kronendurchmesser 7m

Entlang Stockemer Weg (südliche Grenze)

3-Weide, Vitalität 3, Stammumfang 131cm, Kronendurchmesser 8m

4-Pappel, Vitalität 1, Stammumfang 129cm, Kronendurchmesser 6m

6-Linde- Vitalität 1, Stammumfang 169cm, Kronendurchmesser 7m

7-Linde Vitalität 1, Stammumfang 248cm, Kronendurchmesser 7m

8-Bergahorn- Vitalität 1, Stammumfang 113cm, Kronendurchmesser 5m

9-Linde Vitalität 1, Stammumfang 91cm, Kronendurchmesser 7m

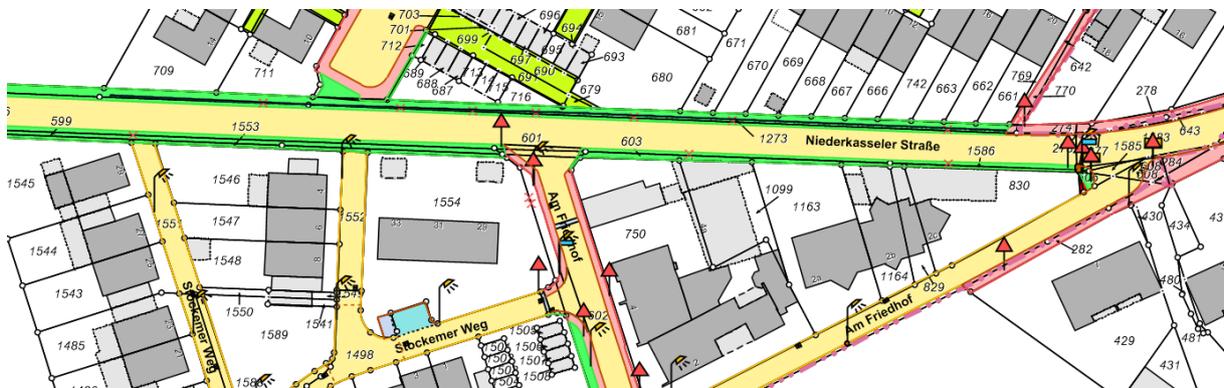
10-Linde Vitalität 1, Stammumfang 128cm, Kronendurchmesser 7m



Abb. ALKIS mit Baumkataster

#### 4.5. Verkehr

Die Niederkasseler Straße besteht im Abschnitt zwischen der Kreuzung Niederkasseler Straße/Am Friedhof 2c bzw. ab dem Fußweg zwischen Saturnstraße 18/20 und dem Ortsrand lediglich aus der Fahrbahn (ohne Gehweg/Bürgersteig oder Radweg).



Ausschnitt Straßenkataster der Stadt Troisdorf



## **5 Städtebauliche Planung**

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung wurden mehrere sich wesentlich unterscheidende Varianten für die Entwicklung des Gebietes gemäß § 3 Abs.1 BauGB untersucht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, aufgrund des Baumbestandes und aufgrund der Ziele des Bebauungsplans, insb. eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks, wurden mehrere Varianten verworfen. Der dargestellte Rechtsplan-Vorentwurf stellt somit die Vorzugsvariante dar, die im weiteren Verfahren weiterverfolgt werden sollte. Die geplanten Festsetzungen, insb. die möglichst großzügige Baugrenze, lassen genug Spiel für verschiedene architektonische Lösungen auf dem Grundstück. Im Rahmen des Vorentwurfs werden dazu im Folgenden mehrere städtebauliche Entwürfe mit unterschiedlichen Gebäudeformen und -stellungen dargestellt, die alle innerhalb des festgesetzten Baufensters bzw. bei den geplanten Festsetzungen möglich wären.

## Städtebaulicher Entwurf - Mögliche Gebäudeformen/-stellungen

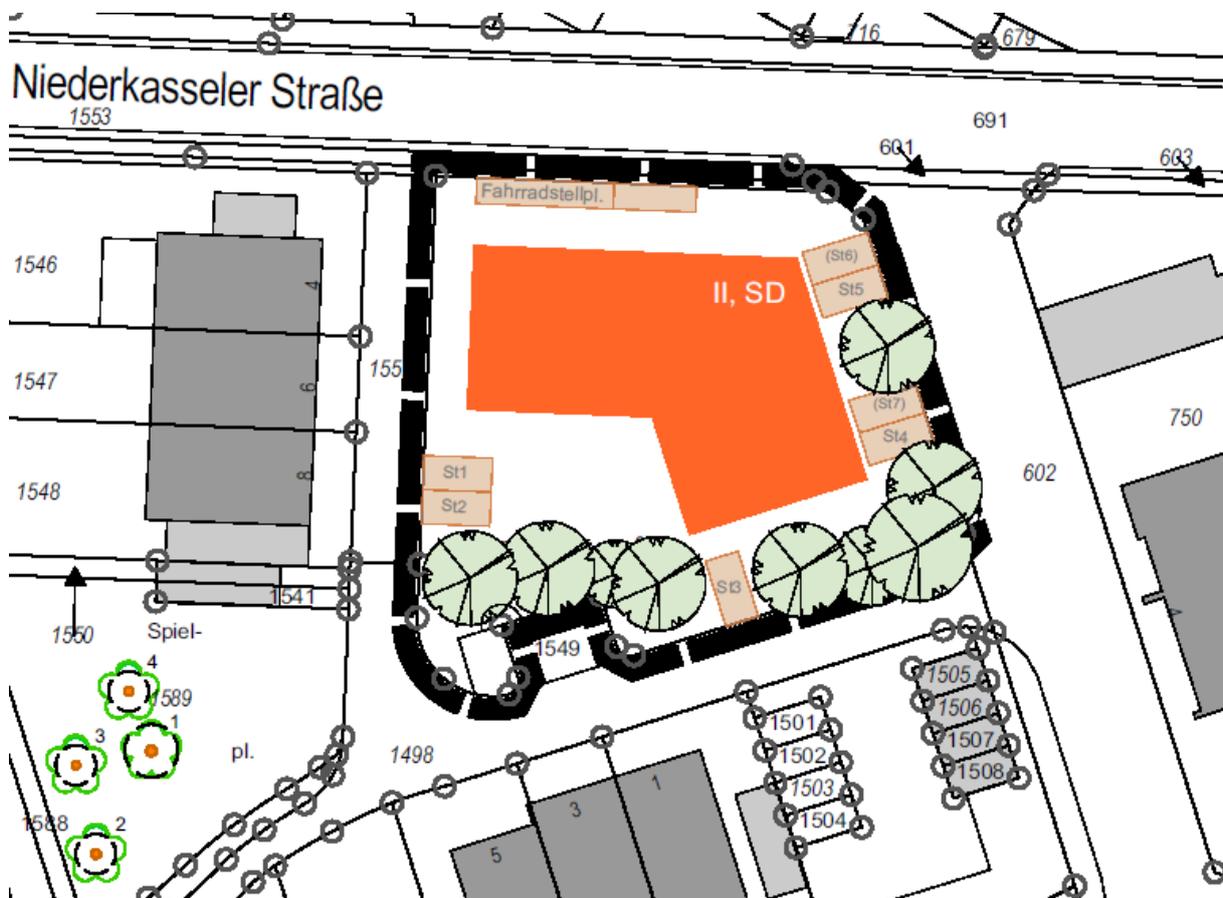
### Variante A

Auf dem Grundstück Niederkasseler Straße 29-33 entsteht ein nach Südwesten-orientierter L-förmiger Baukörper parallel zu den öffentlichen Straßen Niederkasseler Straße/„Am Friedhof“.

Der Nord-Süd-orientierte Gebäudeteil hat eine Bautiefe von 12 m. Der Ostnordost-West-südwest-orientierte Gebäudeteil hat eine Bautiefe von 13,50 m. Die überbaubare Fläche des Gebäudes beträgt bei der dargestellten Variante ca. 397 qm.

Zwischen dem Baumbestand und dem Gebäude entsteht ein größerer nach Südwesten-orientierter Freibereich.

Stellplätze (ca. 5-7) sind vorgesehen entlang dem Stockemer Weg/„Am Friedhof“, da wo der Baumbestand dies zulässt.



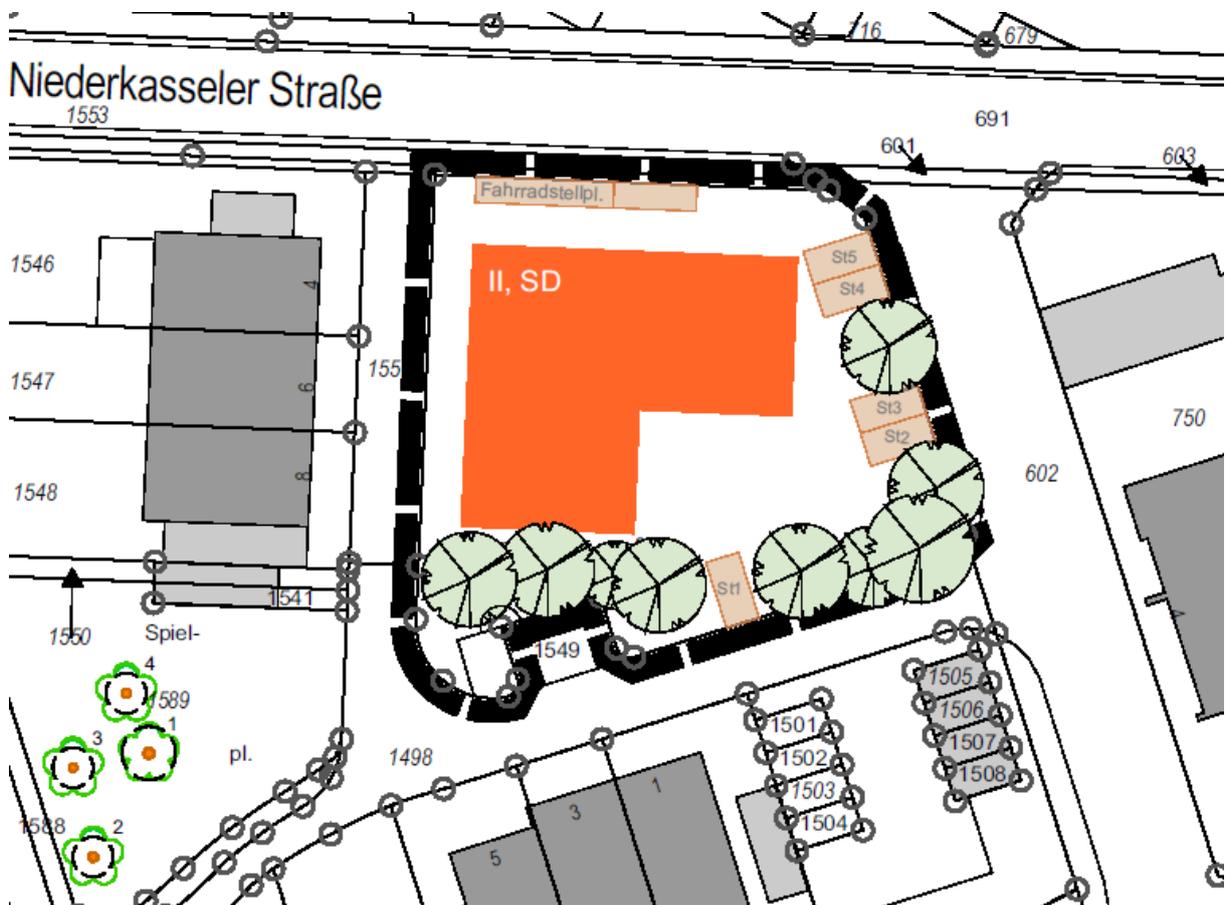
## Variante B

Hier entsteht ein nach Südosten-orientierter L-förmiger Baukörper parallel zu den öffentlichen Straßen Niederkasseler Straße/ Stockemer Weg (Stich).

Der Nord-Süd-orientierte Gebäudeteil hat eine Bautiefe von 11,50 m. Der Ost-West-orientierte Gebäudeteil hat eine Bautiefe von 12,50 m. Die überbaubare Fläche des Gebäudes beträgt bei der dargestellten Variante ca. 383 qm.

Zwischen dem Baumbestand und dem Gebäude entsteht ein größerer nach Südosten-orientierter Freibereich.

Stellplätze (ca. 5) sind vorgesehen entlang dem Stockemer Weg/„Am Friedhof“, da wo der Baumbestand dies zulässt. Die Stellplatzanzahl ist für max. 12 WE (bei 0,4 Stellplätze/Wohnung) ausgelegt.

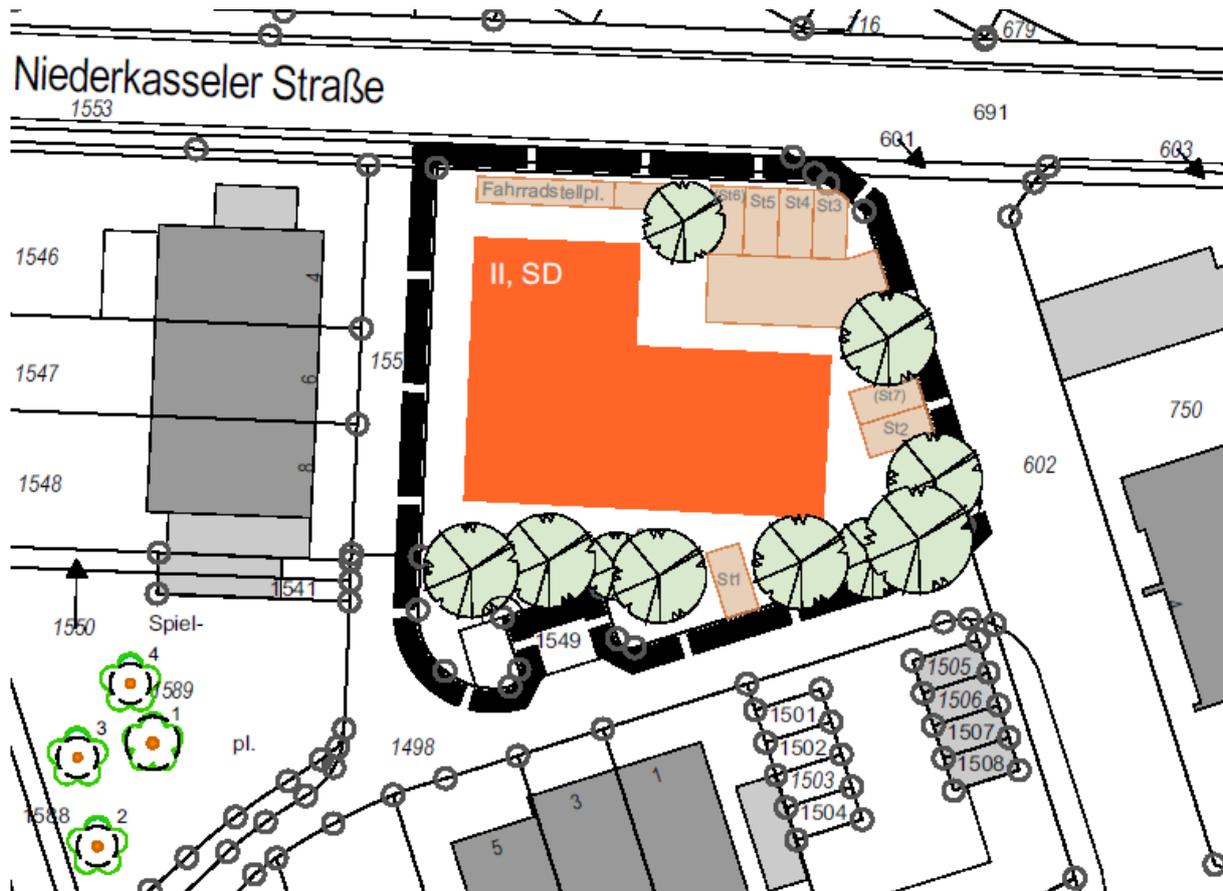


### Variante C

In dieser Variante entsteht ein nach Nordosten-orientierter L-förmiger Baukörper parallel zu den öffentlichen Straßen Stockemer Weg (incl. Stich) bzw. parallel zum Baumbestand.

Die Gebäudetiefe beträgt 12 m. Die überbaubare Fläche des Gebäudes beträgt bei der dargestellten Variante ca. 399 qm.

Stellplätze (ca. 5-7) sind vorgesehen entlang dem Stockemer Weg/„Am Friedhof“, da wo der Baumbestand dies zulässt und im nordöstlichen Grundstücksbereich.

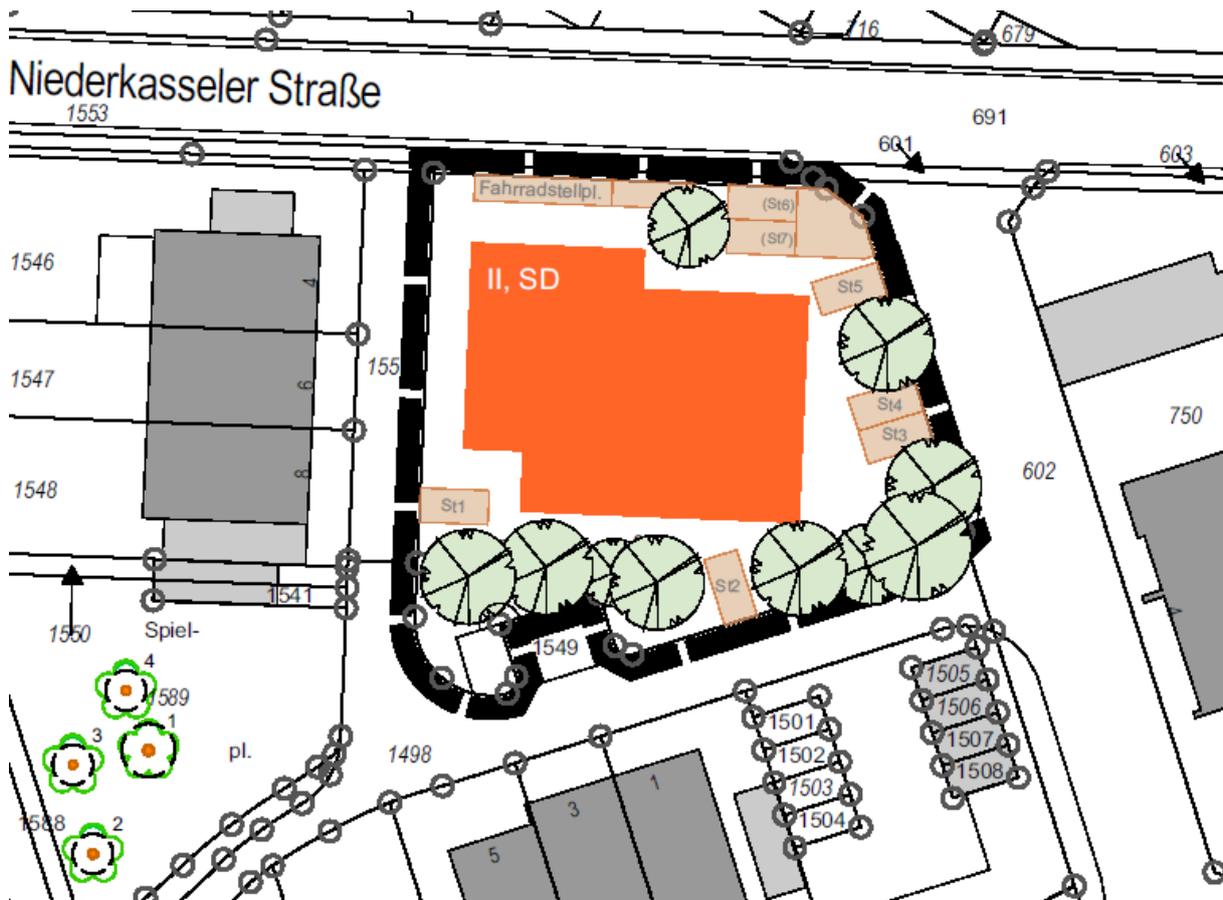


## Variante D

Hier entsteht parallel zur Niederkasseler Straße bzw. in der Mitte des Grundstücks ein rechteckiger Baukörper mit Vor- und Rücksprünge.

Die Gebäudetiefe beträgt ca. 12,50 m - 16,50 m. Die überbaubare Fläche des Gebäudes beträgt bei der dargestellten Variante ca. 422 qm.

Stellplätze (ca. 5-7) sind vorgesehen entlang dem Stockemer Weg/„Am Friedhof“, da wo der Baumbestand dies zulässt und ggf. im nordöstlichen Grundstücksbereich.



## **Bebauungsplan-Vorentwurf als Rechtsplan**

Der Rechtsplan-Vorentwurf ermöglicht alle o.g. Varianten des städtebaulichen Entwurfs. Auf diese Weise kann die spätere konkrete Ausführungsplanung für das Gebäude flexibel auf architektonische oder nutzungsbezogene Zwänge für Grundriss, Außengelände etc. reagieren.

Auf dem Grundstück Niederkasseler Straße 29-33 wird eine Baugrenze für einen II-geschossigen Baukörper mit einem Abstand von 5 m von der (bisher) festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, analog zur Festsetzung des Hauptbaukörpers des Gebäudes Stockemer Weg 4. Bei dem II-geschossigen Baukörper in offener Bauweise soll entsprechend der Bebauung im Umfeld ein Satteldach (30-45°) mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt werden. Alle oben dargestellten städtebaulichen Entwürfe sind zwar größer, als der aktuelle bauliche Bestand, reizen die GRZ von 0,4 aber nicht voll aus (max. 0,38), da die äußeren Rahmenbedingungen (Baumerhalt, einzuhaltende Abstände, Stellplatzbedarf) dies nicht erlauben. Die Firsthöhe wird wie bisher mit 12 m angesetzt, die Traufhöhe wird um 50cm leicht angehoben auf 6,50 m um aktuellen Geschosshöhen gerecht zu werden.

Die geplante Baugrenze berücksichtigt außerdem den Baumbestand entlang dem Stockemer Weg/„Am Friedhof“ (Pappeln, Linden und Bergahorn – siehe auch Kap.4.4. Baumbewertung).

Die Baugrenze berücksichtigt so einen ggf. mittel- bis langfristigen Ausbau der Niederkasseler Straße (Fuß-/Radweg). Im Bereich zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze auf dem Grundstück Niederkasseler Straße 29-33 sollen keine dauerhaften Einbauten (Garagen, Carports, Vorbauten, Nebenanlagen, etc.) zulässig sein.

Die Größe der Baugrenze (Größe der überbaubaren Fläche im Bebauungsplanvorentwurf) beträgt ca. 550 qm und bietet so ausreichend Flexibilität für die maximal ca. 446,8 qm bebaubare Fläche (40% des Grundstücks).

Die Firstrichtung der Satteldachbebauung soll flexibel festgelegt werden, da Gebäude im Umfeld sowohl trauf- wie auch giebelständig vorhanden sind.

## **Stellplätze**

Gemäß §4 Abs. 1a der StellplatzVO NRW und der Anlage „Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW“ beträgt bei öffentlich-geförderten Wohnungen in Gebäuden ab der GKL 3 in integrierten Lagen unter Berücksichtigung der hier vorliegenden guten Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze 0,4 Stellplätze je Wohnung.

Gemäß §4 Abs. 1b der StellplatzVO NRW kann der notwendige Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen (Mobilitätskonzept) auf 0,3 Kfz-Stellplätze/WE verringert werden.

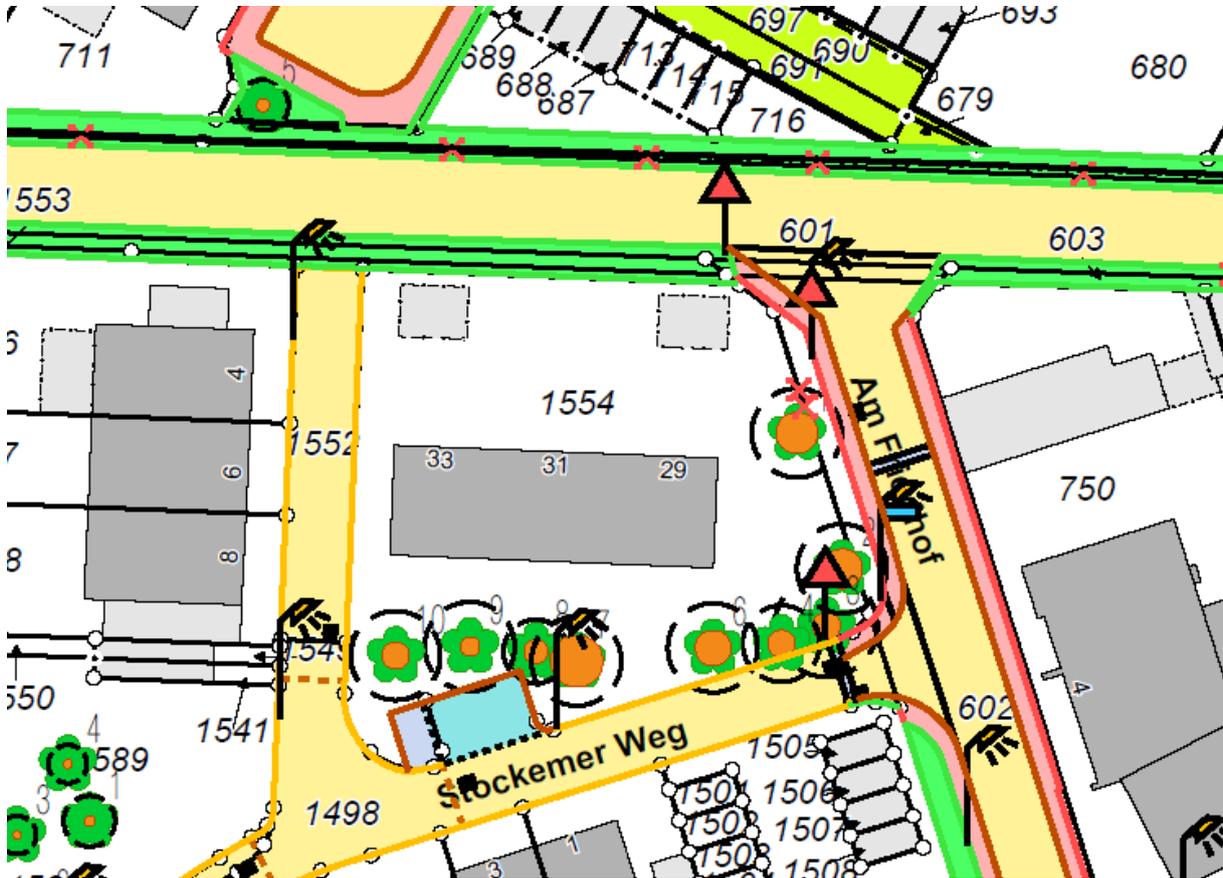
Auf dem Grundstück Niederkasseler Straße 29-33 ist aktuell eine Zufahrt nur von den Straßen „Am Friedhof“ oder Stockemer Weg möglich, da die Niederkasseler Straße (bisher L269) anbaufrei ist.

In diesem Bereich befindet sich aber auch der erhaltenswerte Baumbestand.

Der bestehende Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2.Änderung setzt eine St-Fläche

mit einer Tiefe von 11m (Stellflächen incl. Zufahrt) fest.

Die nun geplanten Stellplätze (St-Festsetzung) berücksichtigen die Zufahrtssituation und den Baumbestand. Es sind mehr St-Flächen festgesetzt, wie voraussichtlich benötigt werden, damit man je nach Form und Stellung des Gebäudes die Stellplätze flexibel anordnen kann (siehe auch Städtebauliche Entwürfe 1a-d).



Fahrradabstellplätze sind in allen städtebaulichen Vorentwürfen nördlich des Gebäudes, im Bereich des vermutlichen Eingangs, zwischen der Niederkasseler Straße und dem neuen Gebäude vorgesehen.

## 6 Kosten und Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten.

## 7 Flächenbilanz

Plangebiet (Grundstück Niederkasseler Straße 29-33)	ca. 1140 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1117 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 23 qm
Maximal bebaubare Fläche (40% von 1117 qm)	ca. 446,8 qm

In Vertretung.

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter