Stadt Troisdorf Datum: 23.04.2021
Der Bürgermeister
Az: Dez II/61-KA

Vorlage, DS-Nr. 2021/0616 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			

Betreff: Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - 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-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, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 2.

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.

Auswirkungen auf den Haushalt:
Finanzielle Auswirkungen: nein

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 07.04.2020 begehrt der Antragssteller eine Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1. Er beabsichtigt hier auf bisher mindergenutzten Flächen planerisch eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen sind demnach sechs Häuser mit 13 Wohneinheiten (5 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Marienburgstraße und die Breslauerstraße, die Kleingartenanlage „In der Maikammer“ sowie die Wohnbebauung Marienburgstraße 51-55. Er umfasst einen Garagenhof entlang der Zuwegung zur Kleingartenanlage sowie eine unbebaute Fläche neben Marienburgstraße 31. Marienburgstraße 27-31 liegen ebenfalls im Geltungsbereich.

Der seit 18.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan T 169, Blatt 1 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Nördlich von Marienburgstraße 27 sind Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. südwestlich hiervon – zwischen der Garagenfläche und der Kleingartenanlage – ist ein Baufenster für zwei Doppelhäuser festgesetzt. Die Fläche südlich im Anschluss an Marienburgstraße 31 ist bisher nicht überbaubar. Sie ist derzeit eine unbebaute Abstandsfläche des Mehrfamilienhauses. Bei den übrigen Flächen (planungsrechtlich zulässige Garagen und Doppelhäuser) handelt es sich im Bestand um einen überwiegend durch Schotter befestigten Garagenhof mit 25 Garagen und großzügigen Bewegungsflächen dazwischen. Die Garagen sind derzeit vermietet, stellen jedoch keine nachzuweisenden Stellplätze dar bzw. sind keinem Bauvorhaben zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt primär über eine derzeit nicht voll ausgebaute Verkehrsfläche, die gleichzeitig als Zuwegung zur Kleingartenanlage dient.

Ziel der Planung ist es, für die baulich mindergenutzten Garagenflächen und die tlw. großzügigen Abstandsflächen der Bestandsbebauung Baurecht für eine neue Wohnbebauung mit mehreren Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus zu schaffen. Das bisher schon festgesetzte, aber ungenutzte Baufenster für zwei Doppelhäuser südlich von Breslauer Straße 91 wird in die Planung einbezogen und neu überplant, um zusammen mit den angrenzenden Garagenflächen eine bessere Ausnutzung zu ermöglichen. Für die Neubauten werden entsprechend neue Garagen/Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser sollen in Ihrem Bestand planungsrechtlich nachvollzogen werden, eine bauliche Veränderung ist hier jedoch nicht beabsichtigt.

Die Verwaltung befürwortet den Antrag, da er mit Blick auf den prognostizierten Bedarf den aktuellen Wohnbauzielen für Troisdorf entspricht und dabei Wohnformen für verschiedene Interessengruppen ermöglicht. Die bisher untergenutzten und überwiegend versiegelten/befestigten Flächen werden i.S.d. des städtebaulichen Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ zukünftig höherwertiger genutzt und im Bereich der Wohngärten entsiegelt.

Der Antragssteller hat sich in einer Initiierungserklärung dazu bereit erklärt, die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Die Flächen liegen in seinem Eigentum. Details werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer