

Planungs- und Bauaufsichtsamt
1977/VIII

Gremium: Planungsausschuss

öffentlich

Sitzung am: 01.12.2022

**Generationengarten Cecilienstraße;
Anpassung der Planung**

Sachverhalt:

Für den Generationengarten als Teilmaßnahme des ISEK hat die Landschaftsplanerin Birgit Scharf eine Planung erstellt, die Grundlage für die Ausschreibung der Landschaftsarbeiten und der vorgesehenen Hochbauten ist.

Der geplante Standort der Gebäude (Gewächshaus, behindertengerechte Toilette/Dusche und Lagerraum) auf der Grundstücksgrenze zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen bedingte die Eintragung einer Baulast auf einem in Privateigentum stehenden Nachbargrundstück. Die betreffende Eigentümerin war mit der Eintragung einer Baulast auch grundsätzlich einverstanden. Der bisher geplante Gebäudestandort ist dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem für den Bauantrag erstellten Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessers zu entnehmen. Die dort eingetragenen Grünflächen stellen notwendige Baulasten dar. Im Verfahren hat sich nun ergeben, dass die geplante Pergola über der Freifläche ebenfalls eine Abstandsfläche auslösen würde, die auf dem benachbarten Flurstück hinter dem Gebäude Cecilienstraße 23 liegt. Dieses Grundstück steht im Eigentum der Baugenossenschaft Siegburg e.G. Auch die Genossenschaft ist grundsätzlich bereit, eine Baulast einzutragen.

Sie hat dann aber in den Gesprächen einen weitergehenden Vorschlag unterbreitet, der einen Grundstückstausch vorsieht. Anlass dieses Vorschlages ist die Tatsache, dass die Genossenschaft eine Verbesserung der mit der Müllentsorgung verbundenen Situation anstrebt. Historisch gewachsen ist es so, dass die Genossenschaft bzw. deren Mieter den neben dem Gebäudegiebel liegenden Teil des bisherigen Spielplatzes zum Transport der Müllbehälter benutzt. Unmittelbar an der Gebäuderückseite besteht ein Tor, über das man unter Einbeziehung der städtischen Fläche die Rückseite des Mietwohngebäudes erreichen kann. Diese Zuwegung wird zum Einstellen von Fahrrädern in den Kellerräumen und für den Transport von Mülltonnen zur Cecilienstraße genutzt. Im Gegenzug zu der benötigten Baulast für die Stadt würde dann die Genossenschaft eine grundbuchliche Absicherung des Wegerechts benötigen. Problematisch wäre dies grundsätzlich nicht, da dieses Wegerecht auf der neuen Zuwegung zum öffentlich zugänglichen Spielplatzbereich läge.

Die Genossenschaft schlägt nun anstelle dessen einen mit der Verwaltung grundsätzlich abgestimmten Grundstückstausch vor, wie er sich aus dem als weitere Anlage beigefügten Flurkartenausschnitt ergibt. Die Tauschflächen sind dort schraffiert und mit A und B bezeichnet. Die Genossenschaft würde die Fläche A neben dem Gebäude erhalten. Die Grenze bezieht dabei die vorhandene Toranlage ein. Auf ihr würde eine begrünte Zaunanlage als optische Grenze zum Spielplatzbereich erstellt. Auf der erworbenen Fläche soll dann neue Müllbehälterstandort und eine Abstellmöglichkeit für Mieterfahrräder entstehen.

Im Gegenzug erhielte die Stadt die Fläche B als Teilstück aus der Parzelle 3322. Das wiederum würde die Möglichkeit eröffnen, die geplanten Gebäude neu anzuordnen und damit die Notwendigkeit einer Grenzbebauung und einer Baulast auf dem Nachbarflurstück 3073/25 entbehrlich machen. Gleichzeitig wächst dadurch die Fläche für die eigentlichen Landschaftsflächen zum Radweg hin.

Für den Spielplatz hätte dies keine nachteiligen Auswirkungen, da die an die Genossenschaft abzugebende Fläche größtenteils nur die Zuwegung zum Spielbereich umfasst. Die Grenze zwischen Spielplatz und Gartenbereich müsste vermutlich geringfügig verschoben werden. Ein Vorteil bestünde allerdings darin, dass

die Zuwegung und das Verlassen des Spielplatzes nicht mehr über eine Straße mit Fahrzeugverkehr, sondern ebenfalls über den Fuß- und Radweg erfolgen würde.

Zur Darstellung der neuen Gebäudesituation ist eine weitere Anlage beigefügt, die jetzt den Standort des Gewächshauses und des Nebengebäudes auf der neuen hinzugekommenen Fläche zeigt.

Aus Sicht der Verwaltung hätte ein solcher Grundstückstausch Vorteil für alle Beteiligten, wie sich aus der Schilderung des Sachverhalts ergibt. Hinzu kommt eine nicht unerhebliche Kosteneinsparung dadurch, dass die bisher geplante und statisch entsprechend auszulegende Grundstücksmauer in einer Höhe von 2 Metern an der Grenze zum Flurstück 3073/25 entfallen könnte. Diese Mauer sollte einen entsprechenden Sichtschutz für diese Grundstück gewährleisten und auf der Seite des Nachbarn mit naturnahen Materialien verkleidet werden. Bei der neuen Variante würde die vorhandene Zaunanlage und Hecke bestehen bleiben.

Die beschriebenen Änderungen müssen jetzt noch im Detail in der Planung angepasst werden,

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss stimmt der dargestellten Planänderung infolge eines möglichen Grundstückstausch für den Generationengarten Cecilienstraße mit einer Neuausrichtung der Hochbauten zu. Er ermächtigt die Verwaltung, die sich daraus als notwendig ergebenden detaillierten Planänderungen für die Landschaftsbauarbeiten vorzunehmen und umzusetzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die bisher geplanten Funktionen für den Spielplatz und den Gartenbereich erhalten bleiben.

Siegburg, 28.11.2022

Anlagen:

Vorschlag Grundstückstausch

Darstellung Baulasten

Gebäudestandort_neu_Übersicht

Gebäudestandort_neu_mit Bemaßung