STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan H 54, 9. Änderung

Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Roncallistraße, Anemonenweg, Hyazinthenfeld, Veilchenweg

(Sicherung des Nahversorgungsstandorts, Ausschluss von Vergnügungsstätten)

Satzungsbeschluss

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB) i.V.m. § 13a BauGB

Bebauungsplan H 54 , 9. Änderung

Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte
Bereich Roncallistraße, Anemonenweg, Hyazinthenfeld, Veilchenweg

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 54, 9. Änderung umfasst eine 1 ha. große Fläche im Ortskern des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Der Bereich nördlich der Roncallistraße ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Hier finden sich zum Teil Reihenhäusern, nordwestlich des Plangebietes auch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu 13 Geschossen. Südlich des Plangebiets befinden sich die Kirche und ebenfalls eine Wohnnutzung, wobei die Bebauung hier aufgelockert ist.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Roncallistraße 51-59, Hyazinthenfeld 1, Veilchenweg 2-6 und Anemonenweg 1. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die umlaufenden Flurstücke in Verkehrsflächen gebildet. Der Geltungsbereich enthält die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise: Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstücke 159, 161, 162, 163, 262 und 325.

Das Grundstück zwischen Roncallistraße und Hyazinthenfeld wird durch ein Geschäftshaus genutzt, in dem sich mehrere Geschäfte des periodischen Bedarfs sowie zwei Bankfilialen befinden. Das Gebäude ist eingeschossig. Die Grundstücke zwischen Hyazinthenfeld und Veilchenweg sind durch mehrgeschossige Wohngebäude bebaut. Die Stellplätze der Wohnungen befinden sich in einer Tiefgarage, die sich unterhalb des Plangebietes erstreckt. Östlich und westlich des Geschäftshauses liegen zwei Zufahrten zur Tiefgarage. Die Stellplätze für die Kunden des Geschäftshauses sind auf der Rückseite des Gebäudes sowie an der Roncallistraße untergebracht.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt diesen Bereich als gemischte Bauflächen - M dar.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan H 54, Blatt 1, 1. Änderung, der seit dem 16.09.1978 rechtskräftig ist. Er setzt den Bereich als Kerngebiet - MK fest. Die Flächen des Anemonenwegs, Hyazinthenfelds und Veilchenwegs sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung des Maßes der

baulichen Nutzung erfolgten für die Wohnbebauung vorhabenbezogen und sehen eine vier bis 13-geschossige Bebauung vor. Die Flächen des Geschäftshauses an der Roncallistraße sind für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen festsetzt.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, sachliche Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, stellt den Bereich als Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereich dar. Dies sind Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Bei der weiteren räumlichen Nutzung ist dem Risiko einer Überflutung ein besonderes Gewicht beizumessen.

2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.7 Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt außerhalb der Denkmalbereichssatzungen. Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Planänderung ist die Ausweisung einer neuen Nutzungsart für diesen Bereich. Anstelle des bislang festgesetzten Kerngebietes - MK sollen für die nördlich gelegenen mit Mehrfamilienhäusern bebauten Bereiche die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt werden. Das Grundstück des Geschäftshauses an der Roncallistraße soll als Mischgebiet - MI ausgewiesen werden.

Hintergrund der geplanten Änderung der Nutzungsart ist eine Empfehlung, die aus dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf hervorgeht[1]. Der Gutachter empfiehlt, im Stadtteilzentrum von Friedrich-Wilhelms-Hütte, für den Bereich der Roncallistraße, Vergnügungsstätten auszuschließen. Hierdurch soll langfristig die verbrauchernahe Versorgungsstruktur erhalten und ein Trading-Down-Prozess vermieden werden.

Im Kerngebiet sind nach BauNVO Vergnügungsstätten generell zulässig. Durch die Ausweisung einer angepassten Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) wird diese Zulässigkeit aufgehoben. Der Katalog der zulässigen Nutzungsarten lässt Spielhallen weder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet generell zu. Insofern wird die Empfehlung des Gutachters umgesetzt.

Gleichzeitig mit der Änderung der Nutzungsart wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Ziel ist es, eine möglichst flexible bauliche Nutzung des Grundstücks des Geschäftshauses zu ermöglichen, um potenziellen Investoren im Falle einer Erweiterung oder Nachnutzung Spielraum für die Realisierung zu geben. Durch die Anpassung der überbaubaren Flächen ist die bauliche Nutzung weniger auf das vorhandene Gebäude beschränkt. Eine Erweiterung oder Nachnutzung der

[1] Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2010: Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“. Abschlussbericht. Köln.

Versorgungsstruktur ist in Hinblick auf den demographischen Wandel und die Ansprüche einer alternden Gesellschaft an Versorgungsleistungen sinnvoll.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind Tendenzen zur Aufgabe bzw. Umnutzung des größten Ladengeschäftes. Es liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung hier vor, der die Nutzung durch eine Spielhalle vorsieht. Da diese Nutzung in Widerspruch zum Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten steht und mit der städtebaulich gewünschten Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich konkurriert, wurde der Antrag gem. § 15 BauGB zurückstellt. Eine Nutzung durch Vergnügungsstätten ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten auch in Hinblick auf die gegenüberliege Kirche sowie dem am Plangebiet verlaufenden Schulweg zur Grundschule Roncallistraße zu vermeiden. Diese zulässige Nutzungsart soll durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit den siebziger Jahren bebautes Gebiet mit einem geringen Anteil von Ziergrün, hier Bäumen und Sträuchern. Der Baumbestand weist keine nennenswerten Baumhöhlen auf, die auf eine Eignung als Habitat für Höhlenbewohnende Tierarten schließen lassen. Da diese vorhandenen Grünstrukturen eine gliedernde Funktion im Ortsbild haben und von den öffentlich zugänglichen Fußwegen aus erlebbar sind werden diese Flächen als zu erhaltend, bzw. mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Falls im Zuge von Abriss- oder bauvorbereitenden Maßnahmen die Rodung von Bäumen unvermeidbar ist, ist folgendes zu beachten:

Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG 2010 außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, vorzunehmen. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, weist geeignete Ausweichlebensräume, Haus- , Ziergärten und Straßenbegleitgrün, mit vergleichbaren Gehölzstrukturen auf. Bei diesem Vorgehen liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften vor. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser im nördlichen Plangebiet werden bestandsorientiert als Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Der Bereich des Geschäftshauses wird als Mischgebiet - MI festgesetzt. Hierdurch wird das Planungsziel verfolgt, eine Nutzung durch Vergnügungsstätten auszuschließen. Nach BauNVO sind Vergnügungsstätten in Mischgebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme wird ergänzend in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie von Grundflächen- und Geschoßflächenzahl erfolgt im WA-Gebiet orientiert an der Bestandsbebauung. Im Bereich des Mischgebietes wird eine Zone in Tiefe von 16m parallel zur Roncallistraße mit maximal zwei Vollgeschossen ausgewiesen; der rückwärtige Teil kann eingeschossig bebaut werden. Diese Zonierung soll im Falle einer Nachnutzung des Grundstücks eine straßenbegleitende, zweigeschossige Bebauung ermöglichen, so dass an dieser Stelle an der Roncallistraße keine städtebauliche Zäsur entsteht.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt und entspricht somit der Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Flächen des Vorgängerplanes werden für das Allgemeine Wohngebiet weitgehend übernommen. Im Mischgebiet erfolgt eine großzügigere Festlegung der überbaubaren Flächen. Hierdurch soll für eine Nutzungsausweitung oder Nachnutzung der gewünschten Nahversorgungsnutzung mehr Flexibilität zur Nutzung des Grundstücks erreicht werden.

5.3 Überörtliche Erschließung

Eine überörtliche Erschließung findet über die Roncallistraße, Hermann-Ehlers-Straße und den Willy-Brandt-Ring statt, der zur Autobahnanschlussstelle Troisdorf führt.

5.4 Innere Erschließung

Die Grundstücke sind durch die Roncallistraße und den Veilchenweg erschlossen.

5.5 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der Wohnhäuser befinden sich in einer Tiefgarage im Plangebiet.

Stellplätze der Ladenlokale befinden sich sowohl an der Roncallistraße, als auch rückwärtig am Hyazinthenfeld.

5.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „FWH-Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Von hier verkehrt die Linie 506 in Richtung Sieglar bzw. Lohmar über die Troisdorfer Innenstadt.

5.7 Grünflächen

Am nordwestlichen Rand des Mischgebietes wird zwischen Verkehrsfläche sowie der Tiefgaragenrampe und Baugrenzen eine Fläche für die Erhaltung und Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Flächen sind bereits bewachsen und bilden einen Sichtschutz zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und den parkenden Autos.

Der vorhandene Bewuchs trägt zur städtebaulichen Prägung des Bereiches bei. Angesichts der dichten Bebauung nördlich der Roncallistraße dient die Bepflanzung zur Auflockerung des zu großen Teilen versiegelten Bereiches. Trotz der geringen Größe stellt die Bepflanzung auch einen Bezug zum gegenüberliegenden Grundstück der Kirche mit seinem Baumbestand bei.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Teile des als Mischgebiet festgesetzten Bereiches erstrecken sich auf Grundstücken der Stadt Troisdorf. Für eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist zunächst ein Erwerb oder eine andersartige Vereinbarung notwendig.

7. Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

8. Anlagen

Anlage 1 Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“. Kurzfassung
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2010