STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Sp 6, 6.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich Hauptstraße, Im Kreuzfeld

Änderung überbaubarer Flächen zur Blockentkernung

Satzungsbeschluss, Stand: 09.06.2015

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8

Bebauungsplan Sp 6, 6.Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich Bereich Hauptstraße, Im Kreuzfeld

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Stadtteils Spich, innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereich (ZVB)“. Die Umgebung entlang der Hauptstraße ist von Mischnutzungen (Erdgeschosszone mit Einzelhandel und Wohnnutzungen in den Obergeschossen) geprägt.

Das weitere Umfeld ist insbesondere südöstlich der Lindenallee von heterogener Bebauung geprägt. Der Bereich nordwestlich der Hans-Willy-Mertens-Straße ist teilweise von historischer Bebauung geprägt (alter Ortskern von Spich).

Der Blockinnenbereich des Baublocks Hauptstraße/Freiheitsstraße/Im Kreuzfeld/ Asselbachstraße ist im Nordosten (parallel zur Straße „Im Kreuzfeld“) von Wohngärten und parallel zur Hauptstraße von überwiegend befestigten Flächen bzw. von eingeschossigen Gebäudeteilen geprägt.

Die beiden Grundstücke im Plangebiet der Bebauungsplanänderung befinden sich in privatem Eigentum.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Bauflächen dar.

2.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplans Sp 6, 5.Änderung (rechtskräftig seit 12.02.1982).

Für die betroffenen Flächen ist eine (zwingend) zwei- bis drei-geschossige geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße festgesetzt, mit zusätzlichen überbaubaren Flächen für ein-geschossige Gebäude im hinteren Grundstücksbereich mit einer Tiefe von 11 m (Grundstück Hauptstraße 132) bzw. von ca. 28 m (gesamte Tiefe des Grundstücks Hauptstraße 136).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 04.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 6.Änderung des Bebauungsplans Sp 6 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Sp 6 ist identisch mit dem Geltungsbereich einer Teilfläche der Vorkaufsrechtssatzung für den Stadtteil Spich vom 25.10.2000.

Auf den beiden Grundstücken der Hauptstraße befindet sich derzeit eine Bebauung, die der angestrebten städtebaulichen Ordnung nicht entspricht. Die tief in den Innenblock hineinreichende gewerbliche Bebauung auf den Grundstücken bei einer gleichzeitigen Mindernutzung der ersten Bautiefe an der Hauptstraße stellt keine angemessene Nutzung von Grundstücken im Ortskern dar. Durch die seitlich in den 1980er Jahren neu entstandene Wohnbebauung ist eine Gemengelage entstanden, die sich nicht dauerhaft verfestigen soll. Deshalb ist dieser Teilbereich in das Satzungsgebiet für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB einbezogen worden.

Der bisher geltende Bebauungsplan Sp 6, 5. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.12.1982, berücksichtigt jedoch in vollem Umfang den rückwärtigen baulichen Bestand im Innenblock. Die beabsichtigte Blockentkernung und städtebauliche Aufwertung, die Ziel der Vorkaufsrechtssatzung vom 25.10.2000 ist, kann durch den Bebauungsplan in der zurzeit geltenden Fassung nicht gesichert werden. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan im vorgeschlagenen Geltungsbereich einer Änderung zu unterziehen, um eine Bebauung nach den aktuellen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen abzusichern.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist insbesondere eine Anpassung der überbaubaren Flächen im hinteren Bereich der Grundstücke (Blockentkernung) und die Realisierung einer neuzeitlichen Bebauung, die an die bestehenden Bauten des Geschosswohnungsbaus unmittelbar und harmonisch anschließt.

Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Sp 6 werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schließen der „Baulücke“ durch eine (geschlossene) Blockrandbebauung in angemessener Tiefe unter Verzicht auf eine rückwärtige, weit in den Baublock reichende Bebauung
- Eine ansprechende, urbane Bebauung entlang der Hauptstraße mit drei Vollgeschossen (Anschluss an das Gebäude Ecke Freiheitsstraße/Hauptstraße) bzw. zwei-bis drei Vollgeschossen (Anschluss an das bestehende Gebäude Hauptstraße 130).
- Blockentkernung (insb. zur Steigerung der Wohnqualität)

- Bauformen, die eine öffentliche Erdgeschossnutzung (Laden, Dienstleistung, Büro) mit darüber liegender Wohnnutzung ermöglichen
- Weitgehendes Freihalten des Blockinnenbereichs von Stellplätzen und Nebenanlagen.
- Verpflichtung zur Begrünung von Tiefgaragen
- Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die mit der Vorkaufsrechtssatzung (vom 25.10.2000) in diesem Bereich verfolgten städtebaulichen Ziele.

Das Grundstück ist heute bereits bebaut. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter, sind nicht zu erwarten.

4.1. Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder negativen Bodenveränderungen bekannt.

Die heute weitgehend versiegelten bzw. bebauten Flächen sollen zur Verbesserung des Stadtklimas im Zuge der Blockentkernung teilweise entsiegelt werden.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Mischgebiete

Entsprechend den Zielen der Planung und den bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Sp 6, 5.Änderung setzt der Bebauungsplan für die vorhandene und geplante Bebauung MI – Mischgebiet fest.

Die festgesetzte Art der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, den Darstellungen im Flächennutzungsplan und an der Lage des Plangebietes im Zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Spich.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GFZ im Mischgebiet MI1 (GFZ 1,2) orientiert sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO und an der bestehenden angrenzenden Bebauung (Freiheitsstraße 2). Die festgesetzte GFZ im Mischgebiet MI2 (GFZ 1,0) orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Sp 6, 5. Änderung und an der bestehenden angrenzenden Bebauung (Hauptstraße 130).

Die Zahl der Geschosse wird im Anschluss an das bestehende Gebäude Freiheitsstraße 2 mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt, um einen städtebaulich hochwertigen Anschluss sicherzustellen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Sp 6, 5.Änderung und berücksichtigt die gewünschte städtebauliche Dichte sowie die Zielstellung der Blockentkernung *(siehe auch Kap. 2 – Ziele der Planung).*

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist eine zwingend drei-geschossige bzw. zwei- bis drei-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem gewünschten Charakter des Mischgebietes in zentraler Lage im Stadtteil Spich. Zur Verwirklichung einer geschlossenen Bebauung und zur Sicherung der Schließung der „Baulücke“ wird eine vordere Baulinie im Anschluss an die bestehenden Gebäude Hauptstraße 130 und Freiheitsstraße 2 festgesetzt. Hierdurch soll ein städtebaulich wünschenswerter Anschluss an die bestehenden Nachbargebäude sichergestellt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt, die eine Gebäudetiefe von 14 m in den Obergeschossen bzw. von bis zu 19,5 m im Erdgeschoss ermöglichen. Durch die Festsetzungen können marktgängige Bauformen mit einer öffentlichen Erdgeschossnutzung (Laden, Dienstleistung, Büro) und darüber liegender Wohnnutzung realisiert werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehenden hinteren Überbaubaren Flächen werden zurückgenommen, um eine Blockentkernung zu ermöglichen. *(siehe auch Kap. 2 – Ziele der Planung)*

5.4. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.4.1. Bestehende Erschließung

Das Plangebiet liegt an der bestehenden Bundesstraße B 8 (Hauptstraße).

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über Bushaltestellen an der Hauptstraße an. Der S-Bahnhof „Spich“ liegt in ca. 550 m Entfernung vom Plangebiet.

5.4.2. Ruhender Verkehr

Durch die Begrenzung von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen, soll der Blockinnenbereich von Beeinträchtigungen freigehalten werden.

Dachflächen von Tiefgaragen sind (mindestens extensiv) zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung von Tiefgaragen dient der Steigerung der Wohnqualität und zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas.

Die übrigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 6, 5. Änderung bleiben, sofern sie für den Änderungsbereich relevant sind, unverändert.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.6. Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sp 6, 5.Änderung zu Firstrichtung, Dachneigung, Dachgauben, Flachdächern, nicht überbaubaren Flächen und Einfriedungen bleiben, sofern sie für den Änderungsbereich relevant sind, unverändert.

6. Verwirklichungsmaßnahmen, Kosten und Finanzierung

Der Stadt Troisdorf entstehen Planungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Vorkaufsrechtssatzung für den Stadtteil Spich vom 25.10.2000. Bei Übernahme können außerdem Kosten für die bauliche Unterhaltung anfallen.

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister