STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 121, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte
Bereich Kölner Straße, Viktoriastraße

– Städtebauliche Erneuerung und Nachverdichtung der Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren –

Satzung, Stand: 16.12.2014

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T 121, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kölner Straße, Viktoriastraße

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan T 121, 1. Änderung erfasste Gebiet liegt zentral gelegen in der Innenstadt von Troisdorf im Bereich Kölner Straße 118 und Viktoriastraße 7 auf den Flächen der ehemaligen Firma Hoff und auf Teilflächen der ehemaligen Grundschule Viktoriastraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 2,56 ha große Fläche.

Die Bebauung entlang der Kölner Straße ist durch eine typische innerstädtische Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. In den Erdgeschossen dominieren Einzelhandelsflächen und Dienstleistungen, in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzung. Die Bestandsgebäude weisen hierbei einen unterschiedlichen Zustand auf. Teilweise sind Gebäude bereits saniert und in einem guten Zustand. Bei anderen hingegen ist die Bausubstanz als mittelmäßig, zum Teil auch als schlecht zu bewerten. Im rückwärtigen Bereich der Kölner Straße 118 liegt die Halle der ehemaligen Autowerkstatt Hoff. Das Grundstück grenzt bis an die Viktoriastraße heran. Die Bebauung entlang der Viktoriastraße ist überwiegend in einem guten Zustand und weist als innerstädtischer Wohnstandort eine entsprechende Wohnqualität auf.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans T 121, 1. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, stellt überwiegend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans T 121, 1. Änderung, eine gemischte Baufläche dar. Auf dem Plangebiet liegen Teilflächen der ehem. Viktoriaschule, die als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Bebauungsplanänderung berichtigt.

2.3 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Aufstellungsbereich der Bebauungsplan T 121, rechtskräftig seit dem 11.04.1985. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich unterschiedliche Nutzungen fest. Das nördliche Teilstück des Plangebietes ist als Kerngebiet ausgewiesen und durch eine Nutzungsgrenze in zwei Teile geteilt. Die straßenseitige Häuserfront entlang der Kölner Straße 88 bis 118 setzt eine dreigeschossige Bebauung mit geschlossener Bauweise und einer Bautiefe von 16,00 m fest. Im rückwärtigen Bereich ist dagegen eine eingeschossige Bebauung in abweichender Bauweise und einer Bautiefe von 14,00 m zulässig.

Die an das Plangebiet im westlichen Bereich angrenzende Bebauung ist als Mischgebiet ausgewiesen. Rückwärtig grenzt ein besonderes Wohngebiet (WB) an mit derzeit nicht überbaubaren Flächen. Die rückwärtigen Flächen an der Viktoriastraße sind als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Zündorf. Das Gebäude Kölner Straße 118 ist im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert ausgewiesen und im derzeit existierenden Bebauungsplan als Erhaltungsbereich festgesetzt.

2.4 Altlasten

Die Grundstücke Kölner Straße 118 und Viktoriastraße 7 werden, aufgrund der langjährigen Nutzung als Autowerkstatt, beim Rhein-Sieg-Kreis als Altstandort mit Verdacht auf Altlasten unter der Nummer 5108/1104 geführt. Ein in Auftrag gegebenes Gutachten vom 09.12.2008 (Anlage 1) und ein ergänzendes vom 06.03.2009 (Anlage 2) kommen zu dem Ergebnis, dass derzeit keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit besteht, da das Gebiet fast vollständig versiegelt ist. Bei der zukünftigen Planung und Nutzung der Grundstücke werden Flächen teilweise unversiegelt, sodass weitere Untersuchungen auf das Vorliegen schädlicher Bodenbelastungen vorgenommen werden müssen und ggf. eine Sanierung oder Teilsanierungsmaßnahme durchgeführt werden muss. Die Fläche ist laut der unteren Bodenschutzbehörde für das Bauleitplanverfahren „als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Für die Baumaßnahme ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Diese hat in enger Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen für Altlasten und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu erfolgen.

2.5 Baumschutz

Auf der Teilfläche der ehem. Grundschule Viktoriastraße stehen fünf Sommerlinden (Nr. 5-9), die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen.

2.6 Sonstige Vorgaben

Die Bauzeile entlang der Kölner Straße liegt gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2010[1] (Fortschreibung) im Hauptzentrum, dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Troisdorf. Nach diesem Konzept sind Einzelhandelsentwicklungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und außerhalb davon zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sollen Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Grundlage hierfür ist das am 15.04.2010 vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf in der Fassung einer aktualisierten Fortschreibung beschlossene Steuerungskonzept für Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf[2]. Das Konzept sieht u.a. vor, die zentralen Lagen der Innenstadt (zentrale Versorgungsbereiche) dadurch zu stärken, dass eine Konkurrenzsituation mit Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) vermieden wird. Gerade die obere Kölner Straße ist durch ihre Lage und Baustruktur für die Ansiedlung derartiger Nutzungen und der damit verbundenen Trading-Down-Prozesse besonders anfällig. Auch besteht heute in Troisdorf im Landesvergleich bereits eine überdurchschnittliche Versorgung an Spielhallen o.ä.

Das Angebot an Spielmöglichkeiten soll stattdessen eingeschränkt und auf bestimmte Standorte gelenkt werden. Dazu sind einige Einzelstandorte in weniger zentralen Gewerbegebieten, die auch den Bedarf an kerngebietstypischen Spielhallen abdecken, als Positivstandorte definiert worden. Darüber hinaus sind über den Nichtausschluss außerhalb der Zentren noch weitere verkehrsgünstige Standorte an Hauptverkehrsstraßen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen möglich, wo nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Mischgebieten zulässig sind.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die derzeitige Situation mit dem baulichen Verfall, den häufigen Mieterwechseln und den Leerständen auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen der Firma Hoff bzw. auf den Teilflächen der im Schuljahr 2012/2013 aufgegebenen Grundschule Viktoriastraße ist unbefriedigend. Es fehlt eine positive Nachnutzung und Entwicklung der Flächen. Die eigentumsrechtliche Situation der Grundstücke, die teilweise im privaten und im städtischen Besitz sind, erschwert die Situation gleichermaßen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung der Stadt Troisdorf einen Investorenwettbewerb mit einem

1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf, CIMA, Juni 2006
2 Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf“, Abschlussbericht. Juni 2010 ‚Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln

Konzept für eine Bebauung des Bereiches und zur Vergabe des Grundstücks durchgeführt.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert. Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs.3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes T121 Änderung 1. dient der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung ist es eine hochwertige innerstädtische Wohnbebauung zu schaffen in einem zentral gelegenen Bereich auf seit längerem nicht genutzten, brach liegenden Flächen. Zum einen soll die Struktur an der Kölner Straße als Anknüpfungspunkt zur Innenstadt erhalten und in Wert gesetzt werden. Zum anderen sollen die derzeit minder genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich als Wohnstandort entwickelt werden. Im Handlungskonzept Innenstadt wurde für den Bereich Kölner Straße eine maßvolle Verdichtung für innerstädtische Wohnnutzung als Ziel formuliert.

Im Zuge des offenen Wettbewerbsverfahrens wurden die städtischen Flächen einem Investor zum Kauf angeboten, der ein überzeugendes städtebauliches und gestalterisches Planungskonzept vorweisen konnte. Das Konzept der Protec sieht eine Nachnutzung und eine Anknüpfung an die bereits vorhandene Wohnbebauung vor. Der Investor wird analog zum gegenüberliegenden Grundstück Rücker eine energetisch optimierte Bebauung realisieren. Die Fassade des städtischen Gebäudes Kölner Straße 118, welches im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert gekennzeichnet ist, soll nach denkmalfachlichen Maßstäben rekonstruiert werden. Im rückwärtigen Bereich hinter dem Gebäude und als Abschluss zur Viktoriastraße hin, sollen zwei quergestellte drei- bis viergeschossige Gebäuderiegel mit Staffelgeschoss errichtet werden. Aufgelockert werden soll die Bebauung durch eine öffentlich angelegte Wegeverbindung mit Grün- und Aufenthaltsflächen zwischen der Kölner Straße und der Viktoriastraße.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan T 121, 1. Änderung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung einer formellen Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Das Anwenden der Eingriffsregelung entfällt. Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan beschrieben.

Das Plangebiet ist bis auf den südöstlichen Teil, ein Teilbereich des ehemaligen Schulgeländes, bebaut bzw. versiegelt. Der Bereich des Schulgeländes besteht wiederum aus einer mit Rüttelbelag versehenen Sportfläche, die von wenigen Sträuchern und 5 Lindenbäumen, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt sind, umgeben ist. Insgesamt ist die Pflanzung durch die Nutzung als Spielfläche vorbelastet.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Troisdorf. Die kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet (DE-5108-301) und Vogelschutzgebiet (DE-5108-401) Wahner Heide beträgt 1,3 km. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die europäisch geschützten Gebiete sind auf Grund der Entfernung und der fehlenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes im dicht besiedelten Stadtbereich ist bereits versiegelt und bebaut. Das Vorkommen von jagenden oder in Gebäudespalten übertagenden Zwergfledermäusen ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Gleiches gilt für Spalten in den vorhandenen Lindenbäumen. Hinweise auf Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere fehlen.

Die vorhandenen Bäume haben außerdem eine Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel, die in ihrer Gesamtheit besonders geschützt sind. Planungsrelevante Vogelarten werden in dem dicht besiedelten Bereich nicht erwartet.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden vier Bäume und einige Sträucher gerodet. Die Gehölze sind Lebensraum von Vögeln, Teil-Lebensraum von Fledermäusen, Kleinsäugern und Insekten. Verluste von Vogel- und Fledermausindividuen oder Zerstörung von Nestern sind durch das Rodungsverbot in der Brutzeit zu vermeiden. Verluste von Fledermausindividuen werden außerdem durch das Abrissverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vermieden. Es wird davon ausgegangen, dass gartenbesiedelnde Vogelarten in die nähere Umgebung ausweichen und nach Abschuss der Bautätigkeiten in Teilbereichen auch das betroffene Gebiet wiederbesiedeln.

Die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population planungsrelevanter Arten aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die vorliegende Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umset-

zung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan T 121, 1. Änderung wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandsgebäudes Kölner Straße 118 die Nutzungsart Mischgebiet MI mit *„zwingend III-geschossig“* festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes, die im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzung und in den Obergeschossen Wohnnutzung aufweist sowie der zentralen Lage des Plangebietes unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude. Das Mischgebiet umfasst gem. der heutigen planungsrechtlichen Situation auch das erste Gebäude im Blockinnenbereich.

Das Gebäude an der Viktoriastraße wird mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Auch hier soll abgestimmt auf die Umgebungsbebauung eine drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Das geplante Staffelgeschoss ist kein Vollgeschoss im bauordnungsrechtlichen Sinn. Die Bereiche MI und WA werden durch eine zeichnerisch dargestellte Nutzungsgrenze im Bebauungsplan voneinander getrennt. Sowohl im Mischgebiet, als auch im Wohngebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen der benötigten Wohnruhe in diesem verdichteten Bereich der Stadt.

Im Mischgebiet werden zusätzlich Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit kommt man der Forderung aus dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten nach. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Mischgebiet MI eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Die Bestimmungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich damit an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Mischgebiet entspricht die geschlossene Bauweise der vorhandenen innerstädtisch verdichteten Bauweise. Straßenseitig wird eine Baulinie festgesetzt, die ein Vor- oder Zurücktreten der Außenwände verhindert. Der Baublock entlang der Kölner Straße wird somit planungsrechtlich abgesichert. Im Blockinnenbereich bis zur Viktoriastraße hin wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier werden die geplanten Baukörper durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper werden aufgrund der großen Bautiefe des Grundstücks gedreht und die Firstrichtung seitlich entlang der öffentlichen Wegeverbindung angeordnet. Balkone, Terrassen und Hauseingänge werden

ebenfalls danach ausgerichtet. Die geplante Tiefgarage wird gesondert als Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA ausgewiesen. Die Zufahrt der Tiefgarage soll überdacht werden, sodass hierfür eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird. Um die Zufahrt zur Tiefgarage zu ermöglich ist es notwendig den Baum zu fällen sowie auch die verkehrsberuhigte Insel zu entfernen.

5.3 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der festgesetzten Flächen dürfen keine Garagen oder Stellplätze errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhanden. Eine Tiefgarage ist gesondert ausgewiesen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinien, die über die Kölner Straße verkehren, sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Wilhelmstraße“ liegt in ca. 100m Entfernung und ist somit fußläufig erreichbar. Von hier verkehren Buslinien in Richtung Troisdorf-Bahnhof, Sieglar, Siegburg, Niederkassel, Spich, Sankt Augustin und Bonn. Der Troisdorfer Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 400m.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke sind über die Kölner Straße und die Viktoriastraße erschlossen. In den beiden Straßen befindet sich ein Mischwasserkanal. Da das Baugebiet bereits bebaut war, kann der Bauträger das Niederschlagswasser in den Kanal einleiten. Es gibt zwar genehmigungspflichte Ausnahmen, die erlaubt das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern zu lassen, hierbei ist es jedoch nicht möglich, da auf dem Baugebiet eine Tiefgarage geplant ist und zusätzlich noch Altlasten auf dem Grundstück zu finden sind. Auf diesem Baugebiet wird daher keine Versickerung erfolgen. Andernfalls ist es mit dem Rhein Sieg Kreis abzustimmen.

5.6 Erhaltung von Einzelbäumen

Ein Baum der 4 Bäume auf dem ehemaligen Schulhof an der Viktoriastraße soll erhalten bleiben.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die Dachform für die Bebauung an der Kölner Straße wird als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35°- 45° festgesetzt. Die rückwärtige Dachneigung des Hauses Kölner Straße 118 kann eine Dachneigung zwischen 25-45°aufweisen. Im Blockinnenbereich soll die Bebauung ein Tonnendach (TD) ggf. ein Satteldach(SD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung (DN) von ≤ 25° erhalten. Zusätzlich werden Regelungen zu Dachgauben und Werbeanlagen getroffen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung dieser Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine weiteren Kosten. Bei den Eigentümern ist die in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichnete 7-Jahresfrist abgelaufen und daher löst die Planänderung keinen Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB aus.

8 Anlagen

1. Gutachten: „Orientierende Boden-und Bodenluftuntersuchung Altstandortverdachtsfläche 5108/1104 Kölner Straße 118 / Viktoriastraße 7, Troisdorf“
2. Gutachten: „Ergänzende Bodenuntersuchung Altstandortverdachtsfläche 5108/1104 Kölner Straße 118 / Viktoriastraße 7, Troisdorf“

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister