Stadt Troisdorf Datum: 03.08.2018
Der Bürgermeister
Az: II/61-MS

Vorlage, DS-Nr. 2018/598

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	29.08.2018	6			

Betreff: Bebauungsplan T 200, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, (Neuausrichtung der Nutzungsmischung und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Mitte einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 200, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2018 wurde der Antrag der CDU Fraktion vom 15.05.2018 beraten und die Verwaltung anschließend beauftragt, die bestehenden Ausweisungen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) in der Innenstadt Troisdorfs auf die Umwandlung in Urbanes Gebiet (MU) zu überprüfen.

Im Bereich der Neuaufstellung T 200, Blatt 1 befinden sich der Bebauungsplan T89, Blatt 4, 1. Änderung (der Urplan T89, Blatt 4 ist seit dem 21.01.1980 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 07.04.1998) und Teile der Bebauungspläne T89, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 04.01.1982) und T89, Blatt 7 (rechtskräftig seit dem 12.02.1982), die in einem neuen Plan neu vereinigt werden. Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne T 200 für die Innenstadt mit großem Blattschnitt soll neben der inhaltlichen Überarbeitung auch eine Vereinfachung des Planungsrechts einhergehen. Dazu werden die im Laufe der Zeit entstandenen kleinteiligen Änderungsbereiche, die sich teilweise überlagern, zusammengefasst. Das ersetzte bestehende Planungsrecht soll im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben werden.

Die derzeitig rechtskräftigen Bebauungspläne setzen Mischgebiet – MI, an den Blockrändern II – III geschossig in geschlossener Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 fest. Entlang des Theodor-Heuss-Rings, dem Weingartenweg bis zur Kirchstraße und entlang der Klevstraße gibt es rückwärtige Anbaumöglichkeiten in eingeschossiger besonderer Bauweise.

Der gesamte Bereich ist heute schon stärker durch Wohnnutzung als durch gewerbliche Nutzung geprägt, bedingt durch die innerstädtische Randlage. Um diesem Charakter planungsrechtlich Rechnung zu tragen, soll künftig ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden mit hoher Nutzungsflexibilität, die Leerständen entgegentritt.

Zudem muss der südliche Teil im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans T89, Blatt 4, 1.Änderung bezüglich der Innenentwicklung neu überdacht werden. Die vorgesehene Innenblockerschließung konnte nunmehr seit 38 Jahren in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. Ähnliches gilt für die geplante, vom Bestand abweichende geschlossene Bauweise.

Ziel der neuen Planung ist es, ausgehend vom Bestand die planungsrechtlichen Optionen zu prüfen, um eine geordnete und durchführbare städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter