Stadt Troisdorf Datum: 28.01.2019
Der Bürgermeister
Az: II/61-MS

Vorlage, DS-Nr. 2018/615

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung am:	TOP	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2019	3	22		

Betreff: Bebauungsplan T200, Blatt 3, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kölner Straße, Ursulaplatz, Kirchstraße, Klevstraße, (Neuausrichtung der Nutzungsmischung und Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, für den Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Kölner Straße, Kirchstraße, Klevstraße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung T 200, Blatt 3, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich Kölner Straße, 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.

Der Aufstellungsbeschluss 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:

Der Bereich des T 200, Blatt 3 umfasst das östliche Stadttor der Troisdorfer Fußgängerzone mit dem Forum, dem Ursulaplatz und schließt nördlich den Römerplatz und westlich den Kölner Platz mit ein. Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne T12, 2.Änderung (rechtskräftig seit dem 14.05.1969 – nördlich der

Kölner Straße, Römerplatz), T89, Blatt 7 (rechtskräftig seit dem 12.02.1982 - Forum) und T89, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 04.01.1982 – westlich des Kölner Platzes) setzten entlang der Kölner Straße Kerngebiet mit II-III Geschossen in geschlossener Bauweise fest.
In diesem Bereich gibt es vereinzelt Leerstände zu verzeichnen. Ein Gegensteuern mittels Öffnung für allgemeine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist sinnvoll, um einen Trading-down-Effekt frühzeitig entgegenzusteuern und gleichzeitig dem wachsenden Wohnungsdruck in innerstädtischen Lagen entgegenzuwirken. Großflächige Einrichtungen wie das Forum sind natürlich für Wohnnutzungen irrelevant und planungs- und bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Zudem löst ein privates Bauvorhaben mit fehlendem 2. Rettungsweg, der gem. Landesbauordnung zwingend notwendig ist, ebenfalls planerischen Handlungsbedarf in dem Bereich aus. Für diesen Fall muss der 2. Rettungsweg für das Bestandsgebäude öffentlich rechtlich gesichert werden.

Das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO

Zunehmende Leerstände in innerstädtischen Bereichen oder auch in Stadtteilzentren sind ein Problem. Sie führen unter anderem zum so genannten Trading-down-Effekt, der eine Abwärtsspirale im städtebaulichen und sozialen Gefüge beschreibt. Gleichzeitig steigt der Druck nach Wohnraum besonders in innerstädtischen Lagen. Um diesem Effekt entgegenzuwirken, besteht nun die Möglichkeit die Nutzungsart Urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, die das Wohnen neben gewerblichen Nutzungen allgemein zulässt, sofern die gewerblichen Betriebe das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei, anders wie z.B. im Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein. Das Urbane Gebiet setzt eine allgemeine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen fest.
Das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO setzt Wohnen und Gewerbe zu 50% und 50% fest. Das Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO lässt Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur allgemein zu, das allgemeine Wohnen jedoch nur ausnahmsweise.
Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung befindet sich das Urbane Gebiet mit GRZ 0,8 und GFZ 3,0 zwischen dem Mischgebiet mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 und dem Kerngebiet GRZ 1,0 und GFZ 3,0.

Ergebnis zum Antrag der CDU Fraktion vom 15.05.2018 bezüglich der Umwandlung der Nutzungsart in der Troisdorfer Innenstadt

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.
Bei der Überprüfung ist man zu folgendem Ergebnis gekommen:

- In der Innenstadt gibt es teilweise Leerstände sowohl in den erdgeschossigen Geschäftszonen als auch in den darüber liegenden Geschossen. Im klassischen Kerngebiet sind allgemeine Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Um dort flexibler auf Leerstände reagieren zu können ist eine Änderung der Nutzungsart notwendig. Die neue Nutzungsart Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht die Öffnung für allgemeine Wohnnutzung. Der Charakter der Fußgängerzone mit seinen erdgeschossigen Geschäften und Gastronomien soll zwingend erhalten bleiben, daher soll eine Wohnnutzung in diesem Bereich ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. In den Randbereichen der Innenstadt wie die sog. „obere“ Kölner Straße zwischen Rathaus und Fußgängerzone, Kronprinzenstraße, Wilhelmstraße, der südliche Bereich der Hippolytusstraße, Klevstraße oder die Hospitalstraße, die meist als Mischgebiet festgesetzt sind, können auch für Wohnnutzungen im Erdgeschoss geöffnet werden, sofern dies planungsrechtlich nicht schon möglich war.
- Bestehender großflächiger Einzelhandel und Einrichtungen wie das Forum, die Galerie, Kaufland und das Citycenter müssen jedoch weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden.
- Urbane Gebiete zeichnen sich durch eine Nutzungsmischung aus. Gewerbebetriebe existieren dann neben Wohnungen und sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und/oder sportlichen Einrichtungen.
- Durch die Nutzungsmischung wird ein nachhaltiges Stadtleben durch kurze Wege gefördert.
- Wohnen, Arbeiten und kulturelles und soziales Leben werden hier nicht nur räumlich, sondern auch praktisch miteinander verzahnt.
- Vergnügungsstätten sind im urbanen Gebiet (MU) nur noch ausnahmsweise, im Kerngebiet (MK) jedoch allgemein zulässig. Eine grundsätzliche Steuerung von Vergnügungsstätten und Betriebe des Rotlichtmilieus wie Bordelle, Wohnungsprostitution etc. soll ggf. weiterhin mittels eines einfachen Bebauungsplans, der den innerstädtischen Bereich abdeckt, gesteuert werden.
- Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne T200 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.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter