STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 89, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf
Bereich Pfarrer-Kenntemich-Platz

- Regelung zu Staffelgeschossen -

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich Pfarrer-Kenntemich-Platz

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Troisdorf am Pfarrer-Kenntemich-Platz. Es besteht aus den Grundstücken Pfarrer-Kenntemich-Platz 10-16. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden aus den Grundstücksgrenzen gebildet.

Somit liegen im Plangebiet die Flurstücke 4605, 3923, 4282 und 3917, jeweils Gemarkung Troisdorf, Flur 11.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.187 m².

2. Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Pfarrer-Kenntemich-Platzes. Die Platzrandbebauung ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Geschäftseinheiten im Erdgeschoss sind jedoch nur im westlichen Bereich des Platzes zu finden, sonst überwiegen Büro- und Praxisnutzungen im Erdgeschoss oder den darüber liegenden Etagen. Nördlich des Plangebietes schließt sich die Fußgängerzone des Stadtzentrums an.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden zu Wohnzwecken genutzt. Die Stellplätze sind jeweils im rückwärtigen Bereich der Grundstücke untergebracht.

Es handelt sich um eine verdichtete Bebauung, die typisch für eine derart zentrale Lage im Stadtgebiet ist.

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) nach der Darstellung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg.

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, sachlicher Abschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, Teil 1 (Stand Juli 2006) enthält keine Darstellungen für das Plangebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Gemischte Bauflächen dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes T 89, Blatt 2, 2. Änderung (Kerngebiet - MK) überein. Eine Anpassung ist nicht notwendig.

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 2, rechtskräftig seit dem 04.01.1982, weist das Plangebiet als Kerngebiet – MK aus. Es ist eine maximal fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftplanes Nr. 7. Dieser trifft jedoch für diesen besiedelten Bereich keine Festsetzungen.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen.

Ferner liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

2.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlastenflächen bekannt.

2.7 Denkmalpflege

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohngebäude sind nicht denkmalgeschützt. Das Plangebiet liegt außerhalb der in den Troisdorfer Denkmalbereichssatzungen abgegrenzten Bereiche. Bodendenkmäler liegen nicht vor.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Plangebiet eine maximal fünfgeschossige Bebauung fest. Angrenzend, im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser Pfarrer-Kenntemich-Platz 2, 4, 6 und 8 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 2, 1. vereinfachte Änderung im Jahr 2005 bereits eine Bebauung von fünf Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss ermöglicht. Das Staffelgeschoss wurde mittlerweile errichtet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 2, 2. Änderung, soll die Bebauung mit maximal fünf Geschossen und zusätzlichen Staffelgeschoss weiter entlang der Platzrandbebauung geführt und zu einem sinnvollen Abschluss gebracht werden. Damit wird neben einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke auch das Ziel einer einheitlichen Dachlandschaft verfolgt.

Anlass der Planung ist ein konkretes Interesse zur Errichtung eines Staffelgeschosses auf dem Gebäude Pfarrer-Kenntemich-Platz 10.

4. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit Jahrzehnten bebautes Grundstück. Das vorhandene Gebäude aus den 70er Jahren weist heute ein Flachdach auf. Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Gebäude keine Eignung als Habitat für höhlenbewohnende Tierarten wie Fledermäuse oder Vögel aufweist.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht betroffen.

4.2 Umweltprüfung

Bei diesem Planverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es eine Nachverdichtung planerisch vorbereitet. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Weiterhin werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach abgesehen werden. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern sind nicht erkennbar, da sich die Planänderung lediglich auf die Aufstockung vorhandener Gebäude bezieht.

5. Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt die Flächen als Kerngebiet – MK fest, analog zum Vorgängerplan. Es wird ebenso wie im rechtkräftigen Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Grundsätzlich wird versucht, die Gestalt der Umgebungsbebauung aufzunehmen. Diese ist gekennzeichnet durch eine Zweiteilung insb. der Höhenentwicklung. Eine Zäsur befindet sich westlich des Gebäudes Pfarrer-Kenntemich-Platz 16:

- an dieser Stelle ändert sich die Platzbreite. Der Bereich westlich der Zäsur ist etwa doppelt so breit wie der Bereich östlich dieses Gebäudes.
- westlich des Gebäudes besteht die Bebauung im Wesentlichen aus vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Die Dachform variiert, teilweise wurden giebelständige Satteldächer aufgesetzt.
- östlich des Gebäudes besteht die Bebauung im Wesentlichen aus fünfgeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss. Diese Bebauung besteht auch am östlichen und südlichen Platzrand. Vorwiegend sind Flachdächer vorzufinden.

Die Bestandssituation galt es im Bebauungsplan fortzuführen. Die maximale Zahl der Vollgeschoße wurde bis zum Gebäude Pfarrer-Kenntemich-Platz 16 auf sechs Vollgeschosse festgelegt. Ab hier weitet sich der Platz auf - ab dieser Zäsur wurde auch die Zahl der Vollgeschoße auf fünf begrenzt, so wie es die weitere Bebauung in diesem Bereich vorsieht.

Um die Höhenentwicklung nicht allein über die Zahl der Vollgeschosse zu bestimmen, wurde darüber hinaus die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie erlaubt die Errichtung eines Staffelgeschoßes bis in den Teil des Geltungsbereiches, ab dem der Platz eine Aufweitung erfährt.

Damit die neu festgelegt Geschoßigkeit erreicht werden kann, wurde für diesen Bereich die Geschoßflächenzahl auf 2,8 erhöht.

Die Ausweisung der übrigen platzseitigen Bereiche orientiert sich am Vorgängerplan. Die rückwärtigen Grundstücksflächen bleiben ebenfalls als Kerngebiet – MK, mit einer maximal eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert zum Vorgängerplan erhalten. Es wird eine textliche Festsetzung zur Regelung des Staffelgeschoßes aufgenommen, das jeweils um einen Meter hinter der vorderen und rückwärtigen Bauflucht zurücktreten muss.

Die Dachform wird entsprechend der angrenzenden Bebauung nicht festgelegt (variierende Dachformen im Bereich des aufgeweiteten Platzes) bzw. als Flachdach festgesetzt (schmaler Teilbereich des Platzes).

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt keine Kosten.