Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 1. Änderung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

nach der 3. Offenlage

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 3, 1. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Kölner Straße und der Hippolytusstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die derzeitigen Probleme der Troisdorfer Innenstadt erfordern eine Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen und eine flexible, die Bedürfnisse des Marktes berücksichtigende Bauleitplanung in Form von Flächenbereitstellung für Läden, Dienstleistungen und Büros. Dadurch wird die Struktur der Innenstadt gestärkt.

Durch Arrondierung der Grundstücke im Bereich Kölner Straße / Hippolytusstraße ist die Stadt Troisdorf in der Lage, eine innerstädtische Fläche von ca. 2400 m² einer neuen, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Troisdorf T89, Blatt 3, vom 17.5.1979. Sie ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen und sieht bei einer Bebauungstiefe von 14 m entlang der Kölner Straße und der Hippolytusstraße eine 2 – 3 geschossige, geschlossene Bebauung mit Satteldach (45°-60°) vor. Rückwärtig daran anschließend ist in einer Tiefe von 7 m eine Bebauung von maximal einem Geschoß zugelassen.

Der Rat der Stadt Troisdorf hat im Oktober 1995 die Änderung des Bebauungsplanes T89 Blatt 3 beschlossen. Am 08.03.2001 wurde der Änderungsbereich durch Beschluß des "Sonderausschusses Innenstadtentwicklung" verkleinert. Durch Änderungen der bestehenden Planung soll die Situation in Bezug auf den Ladenbesatz, die Wegeverbindungen und den Stadtraum innerhalb der Troisdorfer Innenstadt, insbesondere die Kölner Straße und Hippolytusstraße, gefördert und optimiert werden.

Der Eckbereich Kölner Str. / Hippolytusstraße verfügt über ein enormes Entwicklungspotential mit Ausstrahlungseffekten für die gesamte Troisdorfer Innenstadt. Ein Anziehungspunkt an dieser Stelle mit hoher Attraktivität trägt auch zur Sicherung der im Bereich der Hippolytusstraße vorhandenen

kleineren Fachgeschäfte bei. Um dieses Potential effektiv nutzen zu können, sind Bebauungsplanänderungen unabdingbar. Aufgrund heutiger Anforderungen an innerstädtische Flächen mit gewerblicher Nutzung müssen Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen diesen Anforderungen angepaßt werden.

Aus diesem Grund sollen am gültigen Bebauungsplan Änderungen vorgenommen werden:

- die Baufenster sollen mit ihren überbaubaren Flächen auf eine maximale Größe verändert werden. Hierdurch wird eine erhöhte Ausnutzung der GRZ von 1,0 erzielt, die den heutigen Ansprüchen von Läden, Dienstleistungen und Büros entspricht;
- die GFZ soll erhöht werden;
- das Erhaltungsgebot für die gekennzeichneten Gebiete entlang der Hippolytusstraße und der Kölner Straße soll aufgehoben werden, um eine Umstrukturierung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Auch wenn zur Zeit der Planaufstellung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 3 im Jahr 1977 der Gebäudezug entlang der Hippolytusstraße von seiten der Stadt als erhaltenswert eingestuft wurde und Festsetzungen gem. § 39 h BauGB angemessen erschienen, so ist die damals festgesetzte Erhaltungssatzung nach Auffassung der Stadt Troisdorf aus heutiger Sicht im Rahmen einer Abwägung insbesondere unter dem Ziel der Innenstadtentwicklung nicht mehr zu rechtfertigen.

Zudem ist darauf hinzuweisen, daß der Bereich der Hippolytusstraße 1 bis 21 bis auf das Gebäude Haus Nr. 15, das als Einzeldenkmal festgesetzt wurde, nicht als zwingend erhaltenswert anzusehen ist (Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 12.09.2001). Die Gebäude sind aufgrund des geringen Zeugniswertes für die siedlungsgeschichtliche Entwicklung sowie wegen der schlichten baukünstlerischen Ausprägung nicht denkmalwert.. Hinzu kommt, daß die originale Bausubstanz durch die modernen Ladeneinbauten im Erdgeschoß stark reduziert und dadurch der ursprüngliche Aussagewert hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung erheblich gemindert ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes und der Neubau eines attraktiven Geschäftsgebäudes an dieser Stelle sollen zur Stärkung der Fußgängerzone Kölner Straße und auch des wichtigen Nebenastes Hippolytusstraße beitragen. Wegen der gegenüberliegenden Baudenkmale soll ein bauliches Konzept für eine Passage entwickelt werden, das durch Leichtigkeit und Transparenz einen angemessenen Umgang mit der Kontextbebauung in der Hippolytusstraße darstellt und einen weiten Bogen von der Geschäfts- und Wohnbebauung der Gründerzeit zur heutigen spätmodernen Architektur als Ausdruck der gegenwärtigen Zeitepoche spannt.

3. Umweltverträglichkeit, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 89, Blatt 3 abgedeckt. Der Plan setzt hier Kerngebiet mit überwiegend bebaubaren Flächen und eine Grundflächenzahl von 1,0 fest. Ein kleinerer Bereich ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Dieser Teilbereich wird jedoch heute schon durch bestehende Bebauung fast vollständig abgedeckt und kann aufgrund der GRZ restlos versiegelt werden.

Die Planänderung sieht vor, den Bereich weiterhin als Kerngebiet auszuweisen, jedoch die gesamten Grundstücksflächen als überbaubaren Flächen festzusetzen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich, weil durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet. Da für den Naturhaushalt planungsrechtlich keine Änderung eintritt, ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Eine Stadtökologische Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt der Altstandort Nr. 5108/1100, unmittelbar angrenzend der Altstandort 5108/1224. Es handelt sich in beiden Fällen um ehemalige chemische Reinigungen und Färbereien.
Da im Bereich des Standortes 5108/1224 bereits die Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz errichtet wurde und der Standort außerhalb des Bebauungsplanes liegt, kann auf entsprechende Untersuchungen verzichtet werden.

Auf dem Altstandort 5108/1100 steht ein Gebäude. Hier wurde in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Erstbewertung durchgeführt, die den Altlastenverdacht nicht bestätigten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen aus. Diese Aussage kann beibehalten werden.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 89, Blatt 3 weist für den Änderungsbereich Kerngebiet aus. Das Gebiet ist überwiegend mit überbaubaren Flächen abgedeckt, nur ein innenliegender Teilbereich ist als nicht überbaubare Fläche dargestellt. Entlang der Kölner Straße und der Hippolytusstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach zwischen 45 ^{0} und 60 ^{0} zulässig. Hinterliegend ist eine

eingeschossige, geschlossene Bebauung mit Flachdachabschluß möglich. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0, die Geschoßflächenzahl im Bereich der Eingeschossigkeit 1,0 und im Bereich der bis zu dreigeschossigen Bebauung 2,0.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie schon im bestehenden Rechtsplan wird für den Änderungsbereich Kerngebiet festgesetzt. Dies begründet sich aufgrund der Lage innerhalb des Ortskernes der Stadt Troisdorf im Zentralbereich der Fußgängerzone. Nur über diese Ausweisung kann die Voraussetzung für eine optimale Nutzung durch die hier bestehenden, bzw. neu zu errichtenden Gebäude abgesichert werden. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, daß sonstige Wohnungen gemäß § 7, Abs. 2, Ziffer 7 BauNVO ab dem 3. Vollgeschoß zulässig sind. Der Anteil der Geschoßfläche von Wohnungen gemäß § 7, Abs. 2, Nrn. 6 und 7 darf 30% der gesamten Geschoßfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten, damit die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietsausweisung gewahrt bleibt. Neben der gewerblichen Nutzung soll ein entsprechender Anteil an Wohnungen errichtet werden können, der eine Belebung der Fußgängerzone auch nach Geschäftsschluß sicherstellt.
Der Bereich der 1. Änderung wird zusätzlich durch den textlichen Bebauungsplan T 139 überdeckt, der für weite Teile des Innenstadtbereiches Spielhallen, Sexshops und ähnliche Nutzungen ausschließt. Dies ist bei der Belegung der gewerblichen Flächen zu beachten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Kölner Straße und der Hippolytusstraße wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 73 m über NN festgesetzt. Dahinter grenzt eine 6 m breite, zweigeschossige Zone an, die sich im Eckbereich Kölner Straße/Hippolytusstraße schräg verlaufend aufweitet. Für den Restbereich wird eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Für den Gesamtbereich wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl von 2,5 festgesetzt. Im Bebauungsplan sind alle Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, also auch die Bereiche mit unterschiedlichen Geschoßzahlen, durch die Nutzungsgrenze (schwarze Punkte auf einer Linie) nach Planzeichenverordnung unterteilt. Werden dabei für ein Grundstück mehrere Zonen mit unterschiedlichen Geschoßzahlen festgesetzt, so sind die GRZ und GFZ für das Gesamtgrundstück zu ermitteln.
Über diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich die geplante Neubebauung in den Bestand einfügt und eine angemessene

Ausnutzung der Grundstücke dieses zentralen Bereiches innerhalb der Fußgängerzone gewährleistet ist.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der angestrebten Verdichtung innerhalb des Kerngebietes wird für den gesamten Änderungsbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Kölner Straße und der Hippolytusstraße wird eine Baulinie festgelegt, die die Weiterführung der bestehenden, geradlinigen Straßenrandbebauung sicherstellen soll. Die überbaubare Fläche erstreckt sich bis an den hinteren Erschließungsweg und geht danach in die überbaubaren Flächen des bestehenden Rechtsplanes über.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Das Gebiet grenzt jedoch an die Kölner Straße und die Hippolytusstraße an, die als Fußgängerzone festgesetzt sind. Für den Kraftfahrzeugverkehr sind diese Bereiche somit gesperrt und dürfen lediglich durch den Anlieferungsverkehr in den Vormittagsstunden befahren werden.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund seiner Lage innerhalb der Fußgängerzone ist weder innerhalb der überbaubaren Flächen noch auf den Wegeflächen ruhender Verkehr unterzubringen. Dieser ist in den angrenzenden Parkhäusern bzw. Tiefgaragen nachzuweisen, über festgelegte Summen abzulösen bzw. über Baulasten zu sichern.

5.4.3 Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr sind auf den, das Plangebiet tangierenden fußläufigen Flächen keine separaten Spuren ausgewiesen. In der Fußgängerzone ist jedoch Fahrradverkehr unter Einschränkungen gestattet.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Der Planbereich wird von der Kölner Straße und der Hippolytusstraße tangiert, die Teilbereiche der Troisdorfer Fußgängerzone und somit dem Fußgänger gewidmet sind.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Fußgängerzone der Stadt Troisdorf ist rundum über ein Netz von Haltestellen optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. So sind vor allen Dingen auch der Bahnhof und der angeschlossene Busbahnhof, die zur Zeit neu gestaltet werden, über eine kurze Wegestrecke vom Citybereich her erreichbar.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen oder Spielplätze ausgewiesen. In kurzer Entfernung sind jedoch die Grün- und Spielflächen der Burg Wissem und der Troisdorfer Waldpark erreichbar. Damit werden für die Bewohner und Besucher der Innenstadt attraktive Naherholungsbereiche angeboten.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Über die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß die in den Straßenraum ragenden Außenwerbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 4,5 m über Straßenniveau zulässig sind. Dies geschieht in Anpassung an die Gestaltungssatzung der rechtskräftigen Innenstadtpläne. Hierüber soll vermieden werden, daß Werbeanlagen ungeordnet auf der gesamten Fassade angebracht werden und damit das Erscheinungsbild der Fußgängerzone negativ beeinträchtigen.

5.7 Sonstiges

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf. Die Sanierung ist jedoch noch nicht förmlich abgeschossen.
Weiterhin ist für den Bereich ein besonderes Vorkaufsrecht festgesetzt, über das eine Anzahl von Häusern entlang der Hippolytusstraße und der Kölner Straße von der Stadt Troisdorf erworben wurden, um hier eine städtebauliche Neustrukturierung im Eckbereich Kölner Straße/Hippolytusstraße durchführen zu können.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes durch die Stadt, wie Bodenordnung, Erschließung o.ä. sind nicht erforderlich. Ein Teil der Grundstücke im Änderungsbereich befindet sich derzeit im städtischen Besitz.

7. Kosten und Finanzierung

Da im Änderungsbereich bereits alle Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Stadt Troisdorf durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Innerhalb des Änderungsbereiches werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen

- Stadtökologische Stellungnahme

Troisdorf, 12.09.2002

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 12.09.2002

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)