STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 7.Änderung (im beschleunigten Verfahren)

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Hippolytusstraße

- Neubebauung Canisiushaus -

Satzungsbeschluss 23.09.2014

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 7.Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Hippolytusstraße

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Troisdorfer Stadtzentrum, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone (ca. 100 m), sowie zum Bahnhof/Busbahnhof (ca. 600 m) und zum Stadtwald/Hirschpark (ca. 800 m).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 89, Blatt 9, 7.Änderung umfasst das ca. 0,35 ha große Gebiet zwischen der Hippolytusstraße im Nordosten, der Kirche St. Hippolytus im Südosten, der angrenzenden Wohnbebauung und dem Einkaufsmarkt „Kaufland“ im Nordwesten und dem ehemaligen Friedhof an St. Hippolytus im Südwesten.

Der Bereich der südöstlichen Innenstadt ist geprägt von überwiegend zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen. Entlang der Hippolytusstraße befinden sich meist zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit innenstadttypischen Parzellierungen und Wohn- und Mischnutzungen. Die nördlich an das Canisiushaus angrenzende Wohnbebauung (Hippolytusstraße 39) ist vier-geschossig.

Im Plangebiet befinden sich drei Bestandsgebäude. Das zweigeschossige historische Gebäude „Kaplanei“ bleibt erhalten und wird in die Konzeption des neuen Canisiushauses integriert. Das bestehende dreigeschossige Canisiushaus steht seit Ende 2010 leer. Ein kleinerer Pavillon wird derzeit noch von der „Troisdorfer Tafel“ genutzt. Die Grundstücksflächen des Kirchengebäudes Pfarrkirche St.Hippolytus und die angrenzende Grünfläche des ehemaligen Friedhofs bleiben außerhalb des Geltungsbereiches, da für sie keine Nutzungsänderung geplant ist, bzw. noch keine Nutzungskonzepte vorliegen.

Im Plangebiet gibt es nur geringe Höhenunterschiede (zwischen ca. 60,80 m NHN und ca. 60,40 m NHN). Lediglich der Bereich südwestlich der Kaplanei (ohne wesentliche bauliche Veränderung) weist mit einer Höhe von ca. 59,40 m NHN – ca. 59,90 m NHN einen wahrnehmbaren Höhenunterschied zum Canisiushaus auf.

Das Gelände des an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Friedhofs an St.Hippolytus weist einen vielfältigen Baumbestand auf. Entlang der Hippolytusstraße ist heute im Bereich des Canisiushauses ein relativ markanter Einzelbaum (Ahorn) prägend.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung kirchliche Nutzung) dar. Die Umgebung ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge einer Berichtigung den geänderten städtebaulichen Zielen im Bereich Canisiushaus angepasst.
Im Verfahren der FNP-Neuaufstellung (Verfahrensstand frühzeitige Beteiligung) ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 9, Stadtteil Troisdorf-Mitte, ist seit dem 01.04.1980 rechtskräftig. Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans T 89, Blatt 9 sind Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung kirchliche Nutzung - festgesetzt.

3 Anlass und Ziel der Planung

Die Josefs-Gesellschaft gGmbH beabsichtigt im Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen von betreutem Wohnen für Menschen mit Behinderungen barrierefreien Wohnraum außerhalb stationärer Einrichtungen zu schaffen und im Wege der individuellen Vermietung bereitzustellen. Dabei ist ein Ziel ein sozialraumorientiertes, gemeindenahes Wohnen, damit die Bewohner unmittelbar am Leben der Gesellschaft teilnehmen können. Es ist eine Wohnanlage geplant mit barrierefreien Unterkünften für Menschen mit und ohne Behinderung. Es soll kein (klassisches) Heim für betreutes Wohnen entstehen, sondern eine gemischte, integrierte, innerstädtische Wohnanlage.

Die Kirchengemeinde St. Hippolytus hat einen Teil des Gemeindegrundstücks, das heute mit dem Canisiushaus bebaut ist, dafür zur Verfügung gestellt. Es ist geplant, hier einen drei- bis viergeschossigen Baukörper zu errichten, in dem neben den Ein- und Zweizimmerwohnungen auch Gemeinschaftsräume untergebracht werden.

Es gibt einen großen Bedarf an neuem barrierefreiem Wohnraum in Troisdorf. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Innenstadt. Das Plangebiet ist mit seiner fußläufigen Nähe zur Fußgängerzone und zum Bahnhof Troisdorf für eine Wohnbauentwicklung bzw. Entwicklung von betreutem Wohnen besonders geeignet.

4 Verfahren

Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von ca. 0,35 ha im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO entwickelt. Er kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Grundstück ist heute bereits bebaut.

Die katholische Kirchengemeinde St. Hippolytus stellte 2009 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplan T 89, Blatt 9, mit dem Ziel auf dem Gelände des Canisiushauses „ein den Bauvorschriften für Heime entsprechendes Bauwerk zu errichten“.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf fasste in seiner Sitzung am 07.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 9. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Geplant ist eine Wohnanlage mit barrierefreien Unterkünften für Menschen mit und ohne Behinderung.

5 Planungsalternativen und architektonisches Gutachterverfahren

Eine Bewertung der bestehenden Bausubstanz durch den Eigentümer hat ergeben, dass das bestehende Canisiushaus für einen Umbau zur barrierefreien Wohnanlage nicht geeignet ist. Die räumlichen Voraussetzungen für den geplanten Wohnraum orientieren sich grundsätzlich an den Vorgaben der Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040-1 und -2. Die Josefs-Gesellschaft beabsichtigt eine Förderung des Projektes mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die aktuellen Wohnraumförderbestimmungen (WFB) sind deshalb zu berücksichtigen.

An einem architektonischen *Gutachterverfahren „city inklusive" - Ambulant betreutes Wohnen – Wohnanlage Hippolytusstraße* haben vier Büros teilgenommen. Die unterschiedlichen Entwürfe stellten drei- bis viergeschossige Baukörper in unterschiedlicher Form, Materialität, Farbigkeit und Gestaltung dar. Der Siegerentwurf überzeugte u.a. auch dadurch, dass sich die Bebauungstiefe an dem Gebäude „Alte Kaplanei" orientierte. Der Entwurf von Schulte Architekten *„city inklusive - Carrée der Begegung"* wurde in der Jurysitzung am 28.06.2013 als 1. Preis ausgewählt und soll nun realisiert werden.

6 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

6.1 Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder negativen Bodenveränderungen bekannt.

6.2 Immissionsschutz / Lärmschutz

Der Standort ist durch seine innerstädtische Lage und seine Nähe zum Theodor-Heuss-Ring geprägt.

Die Festsetzung des Bebauungsplan T89 Blatt 9 (rechtskräftig seit dem 1.4.1980) zum Schallschutz werden übernommen.
„Entlang des Theodor-Heuss-Ringes wird gemäß §9 Nr. 24 BauGB eine Zone von 50,0 m Tiefe – gemessen von der Fahrbahnaußenkante – festgesetzt. In dieser Zone sind auf der Seite zum Theodor-Heuss-Ring und auf den rechtwinklig dazu stehenden Gebäudeteilen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Außerhalb dieser Zone können im Einzelfall ebenfalls Schutzmaßnahmen erforderlich werden."
Im Plangebiet ist der Bereich des bestehenden Gebäudes „Kaplanei" betroffen.

Von dem Einkaufsmarkt „Kaufland", von der Zufahrt zum Parkhaus (am Theodor-Heuss-Ring) und von dessen Anlieferung gehen keine Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung aus.

7 Stadtbild und Denkmalpflege

Der westliche Teil des bestehenden Canisiushauses und die „Alte Kaplanei" sind im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als „erhaltenswerte Bebauung" dargestellt. Der Bereich um die Kirche St.Hippolytus, das Canisiushaus und die Alte Kaplanei sind als „erhaltenswerter Bereich" dargestellt.
Der Denkmalpflegeplan klassifiziert den Gebäudebestand in vier Stufen. Mit zunehmender Schutzbedürftigkeit sind dies: 1."Bebauung als Zeitzeugen", 2."Erhaltenswerte Bebauung", 3."Denkmalwerte Bebauung" und 4."eingetragenen Baudenkmäler". Die „erhaltenswerten Gebäude" sind jene Gebäude, die den Begriffsbestimmungen des § 2 Abs. 1 DSchG NW. nicht genügen. Sie sind jedoch von

einem städtebaulichen Interesse, dokumentieren sie doch durch ihre Anordnung oder durch ihren Umriss die Ortsentwicklung.
Der Denkmalpflegeplan hat weder das Canisiushaus noch den Bereich um die Kirche St.Hippolytus als denkmalwert bewertet. Dem Platzbereich um die Kirche St.Hippolytus kommt nach dem Denkmalpflegeplan eine besondere ortsbildprägende Funktion zu.
Das bestehende Canisiushaus steht nicht unter Denkmalschutz. Nach Einschätzung des LVR-Amts für Denkmalpflege im Rheinland besitzt das Canisiushaus zwar eine gewisse historische, ortsgeschichtliche Bedeutung. Im Sinne des § 2 DSchG NW liegt aber kein für die Einstufung des Gebäudes als Baudenkmal notwendiger Grund vor. Auch als Ensemble (Pfarrkirche St.Hippolytus, Pfarrhaus, Hippolytus-Kirchhof, Canisiushaus) besitzt der Bereich keinen Denkmalwert im Sinne des § 2 Abs. 3 DSchG NW.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere gemäß § 3 DSchG NW geschützte Baudenkmäler – u.a.:

- das Wohn- und Geschäftshaus Hippolytusstraße 38 (Nr. A-41, Bj. 1904)
- das Wohn- und Geschäftshaus Hippolytusstraße 29 (Nr. A-274, Bj. 1905)
- sowie die Ölberggruppe bestehend aus:
    - Kriegerdenkmal für die Gefallenen von 1914-18 (Nr. A-226, Bj. 1928 - Gedenkplatte/Gedenkstein, in katholische Pfarrkirche St. Hippolytus)
    - Taufbecken (Nr. A-227, in katholische Pfarrkirche St. Hippolytus)
    - Hochkreuz (Nr. A-228, Bj. 1870, neben Pfarrkirche St. Hippolytus)
    - Kuttenkeuler Kreuz (Nr. A-187, Bj. 1718, hinter Pfarrkirche St. Hippolytus)

8 Planung

Auf dem Grundstück nördlich der Kirche St. Hippolytus in Troisdorf soll das dort vorhandene Canisiushaus abgebrochen und durch eine ambulant betreute Wohnanlage für Menschen mit und ohne Behinderungen ersetzt werden.

Geplant sind 18 Einzelappartments, 1 Wohnung für 2 Personen, 1 Wohngemeinschaft für 3 Personen und 2 Wohngemeinschaften für 6 Personen.

Das Gebäude Kaplanei, in dem sich heute das Pastalbüro und zwei vermietete Wohnungen befinden, liegt auf dem Grundstück der geplanten Wohnanlage mit barrierefreien Unterkünften und soll erhalten bleiben.

Im Bereich der Grundstücksflächen an der Hippolytusstraße soll neben einer Stellplatzanlage eine einladende und attraktive Vorzone als Platzfläche entstehen.

Der bestehende Ahorn-Baum wird in die Freiraumgestaltung des Vorplatzes bzw. der Stellplatzanlage integriert.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung betreutes Wohnen entspricht einer wohnbaulichen Nutzung, wie sie im Mischgebiet zulässig ist. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage sollen die Flächen im Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO

ausgeschlossen, da sie nicht konform sind mit dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet.
Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht konform sind mit dem städtebaulichen Konzept.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und der Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) gemäß den Höchstwerten für Mischgebiete (MI) gemäß § 17 BauNVO bestimmt und analog zur benachbarten Bebauung (Festsetzungen im Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 6.Änderung) festgesetzt.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Ausnahme zu Baugrenzen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die sich am städtebaulich-architektonischen Siegerentwurf des Gutachterverfahrens orientiert. Die im Plangebiet festgesetzte östliche Baugrenze zur Hippolytusstraße orientiert sich an der Bauflucht des nördlich angrenzenden Gebäudes Hippolytusstraße 39. Im Freiraum zwischen der Straße und dem Gebäude entsteht ein kleiner Vorplatz kombiniert mit den Stellplätzen.

Die Baugrenzen und die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,50 m ermöglichen ein gewisses Maß an architektonischem Spielraum.

Der bestehende Pavillon der „Troisdorfer Tafel“ befindet sich am westlichen Ende des Plangebietes. Die Nutzung soll in das Umfeld ausgelagert werden. Auf der Fläche des Pavillons soll ein Bewohnergarten entstehen. Aus diesem Grund liegt das Gebäude „Troisdorfer Tafel“ nicht innerhalb der überbaubaren Flächen.

8.4 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe für den Bereich an der Hippolytusstraße (MI 3) orientiert sich mit max. 75,0 m NHN an der Gebäudehöhe der bestehenden Nachbarbebauung (Hippolytusstraße 39) bzw. an den Festsetzungen des Bebauungsplans (74,0 m ü.NN bzw. 70-77 m ü.NN im Bebauungsplan T89 Blatt 10; 75,0 m ü.NN im Bebauungsplan T 89 Blatt 9, 6.Änderung). Hier wird eine viergeschossige Bebauung ermöglicht. Die Höhe des viergeschossigen Neubaus orientiert sich auch an der Traufhöhe des Bestandsgebäude Canisiushaus (72,29 m NHN) und liegt unterhalb der Firsthöhe des Bestandsgebäude Canisiushaus (78,05 m NHN).

Im hinteren Bereich (MI 2) wird mit einer Gebäudehöhe von maximal 73,0 m NHN und einer dreigeschossigen Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) eine (um ein Geschoss) niedrigere Gebäudehöhe wie entlang der Hippolytusstraße festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe für den Bereich der alten Kaplanei (MI 3) orientiert sich mit max. 72,0 m NHN an der Firsthöhe des Bestandsgebäudes (71,75 m NHN).

8.5 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen außerhalb dieser

Flächen kann im Einzelfall als Ausnahme gestattet werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen (z.B. Behindertenstellplätze).
Die Festsetzung sichert eine geordnete Zuordnung von Stellplätzen und eine Integration in den Freiraum. Sie ermöglicht aber auch die Berücksichtigung von Besonderheiten und Unvorhersehbarkeiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausreichend dimensioniert, um genügend Stellplätze (incl. Behindertenstellplätze) anzulegen.

8.6 Freiraum und Verkehr

Der bestehende Ahorn-Baum vor dem Canisiushaus ist für den öffentlichen Raum an der Hippolytusstraße prägend und daher zu erhalten. Der Baum soll in die Stellplatzanlage bzw. in den Vorplatz integriert werden.

9 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Hippolytusstraße. Auf dem Grundstück des neuen Canisiushauses werden ca. 22 Stellplätze realisiert (bei 22 Wohneinheiten). Der Entwurf des Gutachterverfahrens sah noch (gemäß den Vorgaben des Bauherrn) eine kleinere Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen vor. Nach einer Überarbeitung sind jetzt 22 Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich und im Bereich der mittleren Zuwegung vorgesehen.

Öffentliche Parkplätze befinden sich zudem an der Ecke Kuttgasse/Kirchstraße (Grundstück befindet sich im Eigentum der Kirchengemeinde St.Hippolytus) sowie im Parkhaus des Einkaufszentrums „Kaufland" (Einfahrt vom Theodor-Heuss-Ring).

Die Haupterschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über den Theodor-Heuss-Ring und die Hippolytusstraße.

Der ÖPNV dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich „Kuttgasse" an. Der Busbahnhof sowie der Bahnhof Troisdorf befinden sich in ca. 550-650 m fußläufiger Entfernung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone der Troisdorf Innenstadt.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver-und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die bestehende Strom-Netz-Station wird im Bebauungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke wird für die zu- und abgehenden Leitungen festgesetzt. Die genaue Lage orientiert sich nach der Örtlichkeit. Die Anschlussleitungen das Gebäude der historischen Kaplanei sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen, bzw. zu verlegen.

11 Planverwirklichung, Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen keine weiteren Kosten.

12 Kennzahlen

Mischbauflächen (MI)	ca. 3500 m^2
Anzahl Wohneinheiten:	22 WE (für ca.35 Personen)
Flächen für Stellplätze	ca. 722 m^2

Troisdorf,

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister