

Vorlage, DS-Nr. 2021/0551

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			

Betreff: Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Spich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 204 Troisdorf-Spich, Bereich Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße. 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 mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

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

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hauptstraße (Bundesstraße B8) im Zentrum des Stadtteils Spich und ist Teil des historischen Ortskerns und des Versorgungszentrums des Stadtteils. Das Plangebiet liegt in ca. 200-300 m Entfernung zum Bahnhofspunkt „Spich“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche und zentralen Versorgungsbereich dar. Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp 143 Blatt 1 1. Änderung (rechtskräftig seit 15.6.2013), der südöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp 6 Blatt 2 (rechtskräftig seit 19.1.2010). Die Bebauungspläne setzen für das Plangebiet überwiegend Mischgebiet mit einer II-III-geschossigen Satteldachbebauung fest.

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenfläche (Nr. 5108/215, FNP-Altlastenfläche-Nr. 11).

Der Gebäudebestand besteht überwiegend aus II- und III-geschossigen Satteldachbebauungen. In den Erdgeschossen sind mehrfach Ladenlokale untergebracht, die Obergeschosse sind größtenteils durch Wohnnutzung charakterisiert. Neben einer Bäckerei, einem kleineren Lebensmittel-Discountmarkt (Norma), zwei Restaurants, einem Einzelhandel-Laden (Sportgeschäft) und einem Kiosk gibt es im Plangebiet auch leerstehende Ladenlokale.

Im Plangebiet befinden sich zwei Denkmäler (Fachwerkhäuser): Hauptstraße 125 (eingetragenes Baudenkmal A34) und Hauptstraße 123a (eingetragenes Baudenkmal A98). Auch im Denkmalpflegeplan kommt dem Plangebiet in der historischen Mitte von Spich eine besondere Bedeutung zu (Platzraumschutz, denkmalwerter Bereich). Der Denkmalpflegeplan bewertet mehrere Gebäude im Plangebiet als erhaltenswert bzw. als „Zeitzeugen“.

Es befinden sich mehrere Grundstücke im Plangebiet in städtischem Eigentum. Im letzten Ausschuss für Stadtentwicklung fand bereits eine Beratung über das Plangebiet im nichtöffentlichen Teil im Rahmen einer Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Spich (DS-Nr. 2021/0445) statt.

Ziel des Bebauungsplans Sp 204 ist die städtebauliche Erneuerung dieses zentralsten Stadtteilbereichs und die Entwicklung eines Zentrums für Spich mit einer Mischnutzung bestehend aus Gewerbe (insb. Einzelhandel), Gaststätten, Dienstleistungen und Wohnen.

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer