

Vorlage, DS-Nr. 2021/0730

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff: Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich
Hier: Vorentwurf zur öffentlichen Beteiligung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum Spich einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit durch eine Anhörung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch bei Bedarf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Konkrete finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren dargestellt.

Sachdarstellung:

Das Plangebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Spich, den zentralen Versorgungsbereich (ZVB), das Umfeld des S-Bahnhaltepunktes „Spich“ und die öffentlichen Einrichtungen (Gemeinbedarfs-Einrichtungen) entlang der Achse Waldstraße/Niederkasseler Straße. Das Plangebiet liegt grob zwischen der Lülsdorfer Straße, der Bonner Straße, der Südseite des S-Bahnhaltepunktes und dem Bürgerhaus Spich.

Die Stadt Troisdorf hat nur das Hauptzentrum der Troisdorfer Innenstadt in den 1980er mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts einer öffentlich geförderten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zugeführt. Die ursprünglich Ende der 1970er Jahre geplante förmliche Festlegung von weiteren Sanierungsgebieten in den

Zentren von Spich und Sieglar ist in den 1980er Jahren unter beschränkten Städtebauförderungsmöglichkeiten nicht mehr weiterverfolgt worden. Stattdessen standen und stehen bei der Erneuerung der Ortszentren nur die Mittel des allgemeinen Städtebaurechts zur Verfügung. Anstelle einer aktiven maßnahmenbezogenen Entwicklungsplanung wurden hier maßgebliche Impulse allein durch private Investitionen gesetzt. Großzügige Abrissplanungen im Stile von Flächensanierungen wurden in den 1970er Jahren in Spich aber auch Sieglar begonnen. In den 1980er Jahren fehlte neben der wirtschaftlichen Dynamik auch die Akzeptanz für großflächige Erneuerungen, sodass die erhaltende Erneuerung in den Vordergrund trat und ein schneller, durchgreifender Wandel in Spich und Sieglar ausblieb. So erhielt sich auch viel alte Bausubstanz auf einem niedrigem Instandsetzungs- und Sanierungsniveau

Um dem Spicher Zentrum in dem eher zähen Erneuerungsprozess der 1980er und 90er Jahre neue Entwicklungsimpulse zu verleihen, besteht seit dem Jahr 2000 dort wie auch in anderen Ortskernen eine Vorkaufsrechtssatzung mit dem Ziel, auf diesem Wege mindergenutzte Kleinparzellen im Ortskern zu erwerben und diese für eine neuzeitliche Bebauung zu verschmelzen. Die nach 2010 einsetzende hohe Nachfrage nach Bauland bei abnehmendem Angebot führte auch im Zentrum von Spich zu mehr Bewegung im Grundstücksverkehr. Dies verkürzt die Wartezeiten bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen, zu deren Zweck das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist und trägt zur Rechtssicherheit des Instruments bei. Allerdings ist die Vorkaufsrechtssatzung mittlerweile 20 Jahre alt und bedarf der Aktualisierung für eine rechtssichere Anwendung in der Zukunft. Trotz einiger Erfolge in der Grundstücksentwicklung ist gerade der geographische Mittelunkt von Spich baulich noch durch Klein- und Kleinstparzellen in bester Lage besetzt, die eine dringend benötigte Stärkung des Zentrums an dieser Stelle blockieren.

Gleichzeitig gefährdet auch eine schleichende Umnutzung des Zentrums in eine reine Wohnlage auch in der Erdgeschosszone die Entwicklungsmöglichkeiten von Handel und Dienstleistungen, die bereits durch die Corona-Pandemie stark geschwächt sind. Um diesen ungünstigen Rahmenbedingungen entgegenzuwirken, soll das Spicher Zentrum aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ eine Förderung erhalten, um das Zentrenmanagement zu stärken und Leerstand zu vermeiden.

Um Funktionsverlusten zu begegnen, soll die bauliche Erneuerung fortgesetzt werden. Ziel ist es dabei die funktionsfähigen Einkaufslagen zu stärken, indem die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Flächen erhöht wird. Da wesentliche Teile des Geschäftszentrums in der Hauptstraße selbst liegen, die als klassifizierte Bundesstraße immer von ihrer Verkehrsfunktion dominiert wird, müssen in den Seitenlagen geeignete Räume zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums gefunden werden. Dafür bietet sich insbesondere die Niederkasseler Straße als Zulaufge Richtung Bahnhof (S-Bahn-Haltepunkt) an, die eine höhere Passantenfrequenz aufweist und durch mindergenutzte Kleinparzellen geprägt ist. Ladennutzungen gibt es im Teilstück zwischen Hauptstraße und Kochenholzstraße nicht. Lediglich die Ecken sind besetzt durch die „Sängerstuben“ und den „Euro-Kiosk“. Zugleich liegt hier in Verlängerung der Waldstraße das Achsenkreuz der historischen Siedlungsentwicklung. Der Schnittpunkt mit der Hauptstraße stellt die zentralste Lage und ortshistorische Mitte dar und ist auch deshalb für Spich ein besonderer Ort.

Für die Hauptstraße selbst sollen zumindest planerische Vorbereitungen getroffen

werden für einen Umbau, der insbesondere für den örtlichen Verkehr (Fuß- und Radverkehr) bessere Voraussetzungen schafft. Auch unter den Bedingungen einer Bundesstraße erscheint es im Zuge sich ändernder Rahmenbedingungen aussichtsreicher als je zuvor, dass straßenverkehrsrechtliche Änderungen kommen werden, die wenigstens eine partielle städtebauliche Integration der B 8 erlauben. Bessere Querungsmöglichkeiten und eine Beruhigung des Verkehrs in der zentralsten Geschäftslage sind wichtige längerfristige Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns als Nebenzentrum mit ergänzender Funktion auch zur Versorgung mit Waren des aperiodischen Bedarfs. Eine notwendige weitere räumliche Konzentration des Zentrums zeichnet sich bereits dadurch ab, dass 1b-Lagen deutlich schlechter angenommen werden und schwieriger vermietbar sind. Dienstleister, Arztpraxen und Kundenbüros von Handwerksbetrieben besetzen diese Lagen oder nachrückende Wohnnutzung auch in Erdgeschossen von Neubauten. Eine Belebung könnten die Randnutzungen des (Markt)Parkplatzes in der Ortsmitte durch die Ansiedlung eines Wochenmarktes erfahren.

Ebenfalls defizitär ist die Grünausstattung im Spicher Zentrum. Die enge Ortskernlage lässt keinen Raum für Straßenbäume. Aber auch dort, wo die Hauptstraße breiter wird, fehlen Bäume. Nur vereinzelt ausgebaute Teilstücke weisen Bäume auf. Es gibt weder eine durchgehende Gestaltung der Verkehrsanlagen noch durchgehende Baumreihen. Die Straßenraumgestaltung stellt sich eher als Stückwerk dar, das über die Jahrzehnte entstanden ist. Eine verstärkte Begrünung ist daher auch zentrales Ziel einer perspektivischen Straßenraumgestaltung, die durch eine Verbesserung des Kleinklimas zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels beiträgt. In der schmalen historischen Ortsdurchfahrt würde ein Straßenraumprofil mit Bäumen einen starken Eingriff in die vorhandene Bausubstanz bedeuten. Eine durchgängige Verbreitung erscheint allein unter Umsetzungsaspekten schwierig. Alternativ könnten platzsparende Fassadenbegrünungen zielführend sein, die eine ähnliche Funktion wie Straßenbäume erfüllen können.

Den aktuellen Bauabsichten entsprechen eine Reihe von Bebauungsplänen im Spicher Zentrum nicht, die in den 1980er Jahren vielfach bestandsorientiert neu aufgestellt worden sind und dem Ziel einer behutsamen Stadterneuerung verpflichtet waren. So wurden regelmäßig tradierte Satteldächer festgesetzt, die heute die Dachlandschaft prägen. Dem stehen Bauabsichten entgegen, die auch aufgrund energetischer Anforderungen größere Geschosshöhen und Gebäudetiefen aufweisen und dem Trend zu Staffelgeschossen mit Flachdächern folgen. Eine mindestens extensive Dachbegrünung wird so relativ leicht ermöglicht. Außerdem bieten Flachdächer günstigere Bedingungen, um dort PV-Anlagen optimal zum Sonnenstand auszurichten. Mehrere Befreiungen auf Eckgrundstücken entlang der Hauptstraße machen eine Anpassung der gestalterischen Festsetzungen erforderlich, wenn Bauvorhaben dieser Art immer häufiger zum Regelfall werden.

Um die genannten Anforderungen und Entwicklungsziele für das Spicher Zentrum räumlich-funktional zu konkretisieren, ist die systematische Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes notwendig. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum Spich bildet die Grundlage für die Aktualisierung und Erneuerung der Vorkaufsrechtsatzung in Spich.

Das Entwicklungskonzept betrachtet zunächst analytisch

- die Bauhistorie, den Nutzungswandel und die Entwicklung im Ortskern,
- die aktuellen Nutzungen, insbesondere die Zentrumsfunktion für Einzelhandel und Dienstleistungen,
- die Verkehrssituation und die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer,
- die Stadtraumbegrünung und Vernetzung von Grünflächen sowie
- das Stadtbild und die Dachlandschaft.

Auf der Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse werden die oben skizzierten Planungsziele und Maßnahmen abgeleitet. Sie werden in zwei Varianten konkretisiert, die sich im Regelungsumfang der städtebaulichen Ordnung unterscheiden.

Die Konzeptidee 1 „Vielfalt aus Alt und Neu – Undifferenzierte Erneuerung mit neuem zentralen Stadtbereich“ ermöglicht es im Wege planerischer Zurückhaltung, konsequent an jeder Stelle abgängige Altbauten durch Neubauten neuer Prägung zu ersetzen. Dadurch, dass die Erneuerung ein kontinuierlicher Prozess ist, gerade mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts, entsteht eine vielfältige Mischung von Altem neben Neuem. Eine durchgängige Erneuerung in einem Zug wird eher die Ausnahme bleiben und auf Teilabschnitte beschränkt sein. Idealtypisches Planungsziel wäre hier aber ein vollständig neues Erscheinungsbild der Hauptstraße als moderne Stadtteilstraße. Einzig und allein die Baudenkmale würden die historischen Inseln dokumentieren.

Auch von der Nutzung käme die Konzeptidee 1 ohne zwingende Festsetzungen für das Erdgeschoss aus, sondern würde es den Marktmechanismen allein überlassen, wie sich künftig der Geschäftsbesatz im zentralen Versorgungsbereich verteilt. Indem Investoren sich frei entfalten können, werden Investitionen gezielt nach Spich gelenkt. Die Entwicklung der letzten Jahre deutet in diese Richtung hin und bedarf ggf. einer Klärung und Bestätigung, um das Planungsrecht dauerhaft entsprechend anzupassen.

Die Konzeptidee 2 „Einheit in Alt und Neu – Differenzierte Erneuerung in ablesbaren städtebaulichen Sequenzen“ folgt dem Ziel, im Bereich der noch vorhandenen historischen Inseln die Baudenkmale und ggf. auch erhaltenswerte Gebäude im Bestand zu sichern. Durch eine ergänzende Bebauung, die die hergebrachte Dachform respektiert, wird den Inseln im Stadtbild mehr Gewicht in der Wahrnehmbarkeit verliehen. Zwischen den historischen Inseln findet eine Erneuerung mit Flachdächern über Staffelgeschossen statt, sodass ein Wechsel von in sich relativ homogen gehaltenen Abschnitten entsteht. Idealtypisch wären im Straßenbild deutlich ablesbare städtebauliche Sequenzen, auch innerhalb der alten Ortsmitte, erkennbar. Schon heute wahrnehmbar sind der Abschnitt der historischen Ortsdurchfahrt mit verengtem Straßenprofil und geschwungener Straßenführung sowie die schnurgerade Vorstadt-Magistrale in der Annäherung an das Spicher Zentrum.

Bei der Konzeptidee 2 ist eine Konzentration der Ladennutzungen in den Erdgeschossen auf die Kernbereiche Ortsmitte und die Sondergebiete für die Discount-Nahversorger intendiert, um das Zentrum auch in funktioneller Hinsicht ein Stück weit stärker zu ordnen.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Vorentwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum Spich mit Plänen und Texten zu entnehmen. Der Vorentwurf stellt eine Diskussionsgrundlage für eine Beteiligung der Öffentlichkeit dar, um das Konzept in einem Bürger*innen-Dialog weiterzuentwickeln.

In Vertretung.

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter