

Vorlage, DS-Nr. 2021/0995

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	03.11.2021			

Betreff: Bebauungsplan T 200, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, (Stärkung der Wohnnutzung – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplan T 200 Blatt 1 im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB).

Dieser Beschluss ist gem. § 13a Abs.3 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit den vorgestellten Varianten des Bebauungsplanes T 200 Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße, Klevstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesen Varianten die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen und durch Anhörung frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung:

Mit der Verwirklichung der Planung fallen für die Stadt Troisdorf Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen unter Ankauf der notwendigen Flächen für die städtischen Grundstücke in zweiter Reihe an. Diese Kosten können bei Verkauf mit dem Grundstückserlös verrechnet werden. Ansonsten fallen nur die Kosten des

Bebauungsplanverfahrens an (u.a. Kosten für Lärmgutachten), die aus dem städtischen Verwaltungshaushalt getragen werden.

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2018 wurde der Antrag der CDU Fraktion vom 15.05.2018 beraten und die Verwaltung beauftragt, die bestehenden Ausweisungen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) in der Innenstadt Troisdorfs auf die Umwandlung in Urbanes Gebiet (MU) zu überprüfen. Dies geschah vor allem vor dem Hintergrund die Wohnnutzung in der Innenstadt Troisdorfs stärker zu etablieren und dem zunehmenden Leerstand im Einzelhandel entgegenzuwirken. Hierzu wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplans T 200 Blatt 1 beschlossen, der den Bebauungsplan T 89 Blatt 4, 1. Änderung sowie Teile der Bebauungspläne T 89 Blatt 2, T 89 Blatt 7 und T 89 Blatt 9 vereinigen und dadurch auch das Planungsrecht erleichtern soll. Weiterhin ist in diesem Bereich der einfache Bebauungsplan T 139 Blatt 1, 1. Änderung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtskräftig.

Der gesamte Planungsbereich des T 200 Blatt 1 wird heute schon sehr stark durch die Wohnnutzung geprägt und es werden nur noch sechs Nutzungseinheiten zu gewerblichen Zwecken genutzt, sodass der Gebietscharakter nicht mehr dem durch die Bebauungspläne T 89 Blatt 2, Blatt 4, Blatt 7 und Blatt 9 festgesetzten Mischgebiet entspricht. Es bestehen auch keine Anzeichen dafür, dass sich zukünftig eine flächendeckende gemischte Struktur im Geltungsbereich ergeben könnte. Die aktuelle Nutzungsstruktur rechtfertigt auch keine flächendeckende Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU). Zukünftig soll daher größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilen ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, da dies zum einen der heutigen Bestandsnutzung entspricht und zum anderen eine angepasste Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen ermöglicht. Zur Durchführung der Bebauungsplanung muss auch der im Jahr 2016 beschlossene Flächennutzungsplan geändert werden, da dieser für den gesamten Geltungsbereich Mischbaufläche darstellt.

Da die gemäß §13a Abs. 1 BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB vorliegen, soll mit vorliegendem Beschluss das Verfahren von Normal- auf das beschleunigte Verfahren umgestellt werden. In diesem Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Zudem muss kein förmlicher Umweltbericht verfasst werden und Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und bedürfen daher keines Ausgleiches.

Neben Anpassung der Art der baulichen Nutzung besteht ein weiterer Anlass zur Planung aus dem städtebaulichen Erfordernis der Neuordnung der Innenentwicklung im südlichen Bereich des Plangebiets. Die im Bebauungsplan T 89 Blatt 4 vorgesehene Innenblockerschließung von der Kuttgasse bis zur Straße Am Lehmhof konnte nunmehr seit über 40 Jahren nicht umgesetzt werden. Dies hat auch dazu geführt, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale im Innenbereich nur sporadisch und mit einer alternativen Erschließung in zweiter Reihe über die Kirchstraße umgesetzt worden sind. Mit der Neuaufstellung sollen diese Innenentwicklungspotenziale neu geordnet und alternative Erschließungs- und

Bebauungsmöglichkeiten überprüft werden.

Darüber hinaus setzen die bestehenden Bebauungspläne an den Blockrändern eine, in vielen Fällen vom Bestand abweichende, geschlossene Bauweise fest. Im rückwärtigen Bereich südlich der Kirchstraße und im Blockinnenbereich zwischen Theodor-Heuss-Ring, Weingartenweg und Hofgartenstraße sah der Bebauungsplan T 89 Blatt 4 zur Realisierung der Mischnutzung zudem eine eingeschossige Bebauung in besonderer Bauweise vor. Da auch diese Planungsziele in vielen Teilen nicht realisiert werden konnten, soll durch die Neuaufstellung eine an dem Bestand orientierte städtebauliche Regelung folgen.

Weiterhin bestehen im Bereich Steinhof und Kuttgasse städtebauliche Handlungsbedarfe, die einer planerischen Überprüfung bedürfen. Die dortige mindergenutzte unbebaute Freifläche an exponierter Lage entlang der B8 erzeugt eine starke Fernwirkung. Steinhof und Kuttgasse bilden in Verlängerung der Hippolytusstraße einen Zugang zur Fußgängerzone der Stadt Troisdorf, sodass in diesem Bereich eine stärkere Bebauung mit Nutzungsmischung Synergieeffekte auslösen kann.

Ziel der neuen Planung ist es daher, ausgehend vom Bestand, die planungsrechtlichen Optionen zu prüfen, um eine geordnete und durchführbare städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die Planungsziele des Bebauungsplans können wie folgt zusammengefasst werden:

- Umsetzbare Innenblockentwicklung in Abstimmung mit den Eigentümern und Reduzierung der Bebauungspotenziale auf nunmehr umsetzbare Lösungen.
- Nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung der Potenzialflächen
- Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadtrandlage
- Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs durch Fokussierung der Einzelhandelslagen auf den Kernbereich der Fußgängerzone
- Bestandsorientierte Anpassung des Planungsrechts
- Behebung städtebaulicher Missstände durch Umstrukturierung im Bereich Kuttgasse/ Steinhof und Entwicklung der bestehenden Freiflächenpotenziale
- Bauliche Ergänzung des Blockrands entlang des Theodor-Heuss-Rings

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden auf der Basis von Einzeleigentümergegesprächen drei unterschiedliche Varianten zur Erschließung bzw. Nutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale im Blockinnenbereich zwischen Kirchstraße, Weingartenweg, Theodor-Heuss-Ring und Kuttgasse entwickelt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde deutlich, dass die ehemals geplante Erschließung der Innenentwicklungspotenziale über die bestehende Straße Am Lehmhof von Osten her zwar grundsätzlich möglich ist, aber eine Durchfahrt durch die schmale Passage nur mit großem finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Die unmittelbar an das städtische Grundstück angrenzende Tiefgarage (Flurstück 5397) sowie die aufragende Wand des Bestattergrundstücks (Flurstück 4680) auf der anderen Seite müssten abgefangen werden. Der Aufwand für die Erschließung der Innenentwicklungspotenziale ist daher nicht wirtschaftlich, sodass diese Erschließungsvariante bereits während der Vorprüfung ausgeschlossen wurde. Die Erschließung erfolgt daher in allen Varianten über eine private Stichstraße die vom Theodor-Heuss-Ring abgeht sowie über individuelle Durchfahrten von der Kirchstraße aus.



Abbildung 1 Engstelle Erschließung Am Lehmhof

Für die Bebauungspotenziale entlang des Theodor-Heuss-Rings und im Bereich der Kuttgasse und Steinhof wurden ebenfalls unterschiedliche Varianten entwickelt, die eine Bebauung auch in Abhängigkeit vom Realisierungsinteresse der Eigentümer aufzeigt, da für diese Bereiche eine Abstimmung mit den Eigentümern noch erfolgen muss. Entlang des Theodor-Heuss-Ring wurden dabei Varianten entwickelt, die von einer vollständigen Blockrandschließung mit ausschließlich privaten Grünflächen im Blockinnenbereich, bis hin zu einer an den bestehenden Grundstückstrukturen orientieren baulichen Ergänzung reichen.

Im Bereich der Kuttgasse und Steinhof wurden verschiedene Varianten entwickelt, die die Bebaubarkeit der städtischen Grundstücke je nach Entwicklungsabsichten der angrenzenden Eigentümer aufzeigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll auf Basis der Varianten ein weiterer Dialog mit den Eigentümern geführt werden.

Eine detaillierte Beschreibung der unterschiedlichen Varianten kann der angehängten Begründung in Kapitel 3.2 entnommen werden.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

Bebauungsplan T 200, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Mitte Bereich Theodor-Heuss-Ring, Steinhof, Kirchstraße,
Klevstraße

1 Plangebiet

1.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 60 ha auf und befindet sich in der Troisdorfer Innenstadt, südlich angrenzend an die Fußgängerzone und den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf.

Im Westen grenzt das Plangebiet im Bereich Steinhof und Hippolytusstraße an die Kirche St Hippolytus, das Pfarrhaus sowie den eingeschossigen katholischen Kindergarten an. Im Norden wiederum grenzt die großteils vier- bis fünfgeschossige Bebauung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes an, welche neben Wohnen auch soziale Einrichtungen (Edmund-Geller-Haus, Jugendzentrum Bauhaus etc.) und Dienstleistungsbetriebe beinhaltet. In Richtung Nordosten grenzt im Bereich der Klevstraße und Kirchstraße das sechsgeschossige Einkaufszentrum Forum Troisdorf an. Westlich des Plangebiets dominiert entlang des Theodor-Heuss-Rings eine geschlossene und größtenteils dreigeschossige Wohnbebauung. Südlich wird das Plangebiet durch den Theodor-Heuss-Ring bzw. die Bahnstrecke zw. Köln und Siegburg begrenzt. Der Theodor-Heuss-Ring wird im Straßennetz als Bundesstraße 8 (B8) klassifiziert.

Das Plangebiet umschließt die Kuttgasse im Westen und verläuft entlang der Kirchstraße im Norden bis zum Theodor-Heuss-Ring im Osten. Weiterhin gehören Teile der Klevstraße sowie der Weingartenweg zum Plangebiet.

Die Abgrenzung des Plangebiets bzw. der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.2 Nutzung

Trotz der zentralen innerstädtischen Lage dominiert im Plangebiet selbst die Wohnnutzung. Im Eckgebäude Kuttgasse 1 befindet sich im Erdgeschoss eine Gaststätte darüber hinaus bestehen in der Kirchstraße ein Bestattungsunternehmen, ein sozialer Treffpunkt und ein Versicherungsbüro. In der Hofgartenstraße befindet sich noch ein weiterer Gastronomiebetrieb sowie ein Vermessungs- und ein Rechtsanwaltsbüro. Am nördlichen Plangebietsrand in der Klevstraße befindet sich noch ein Küchenstudio und ein Einzelhandelsgeschäft zum Verkauf von Spielwaren und Geschenkartikel. Alle anderen Gebäude im Plangebiet werden zu Wohnzwecken als Ein- oder Mehrfamilienhäuser genutzt. Im Bereich der Kuttgasse und Steinhof werden Teilflächen als Lager des städtischen Bauhofs und als unbebaute Freifläche mindergenutzt.

1.3 Städtebau und Gebäudetypologie

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut, unterscheiden sich aber hinsichtlich der Bauweise und Geschossigkeit. In der Kirchstraße und Klevstraße herrscht eine größtenteils geschlossene Blockrandbebauung mit zwei bis drei Geschossen vor. In diesem Bereich befinden sich einige Baudenkmäler und erhaltens- bzw. denkmalwerte Bausubstanz. Insbesondere in der Klevstraße zeigt der Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf denkmalwerte Bereiche auf.

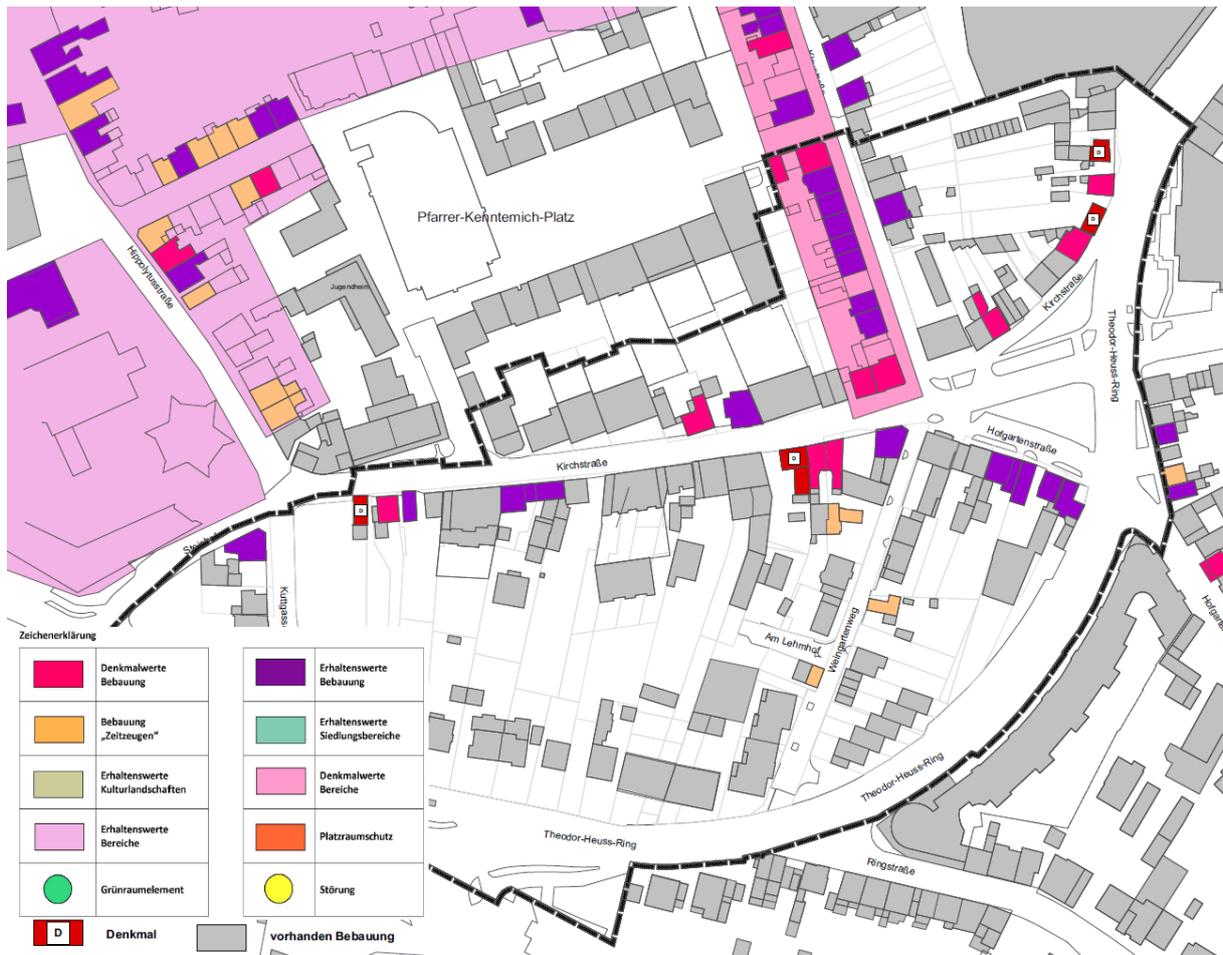


Abbildung 2: Auszug aus dem Denkmalpflegeplan und der Denkmalkarte der Stadt Troisdorf

Die Grundstücke im Weingartenweg und am Theodor-Heuss-Ring sind häufiger in offener bzw. abweichender Bauweise bebaut.

Im Bereich der Kuttgasse befinden sich noch auf dem Parkplatz der Kirchengemeinde sowie dem Eckgrundstück zwischen Kuttgasse, Steinhof und Theodor-Heuss-Ring Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale. Zur Erschließung und Bebauung des Blockinnenbereichs zwischen Kirchstraße, Weingartenweg, Theodor-Heuss-Ring und Kuttgasse sah der rechtskräftige Bebauungsplan T 89 Blatt 4 eine öffentliche Erschließung zwischen Kuttgasse und Weingartenweg vor. Die Erschließung wurde aber bis heute nur im östlichen Bereich durch die Straße Am Lehmhof realisiert und die bisherigen freistehenden Wohngebäude im Blockinnenbereich werden überwiegend durch die Kirchstraße in zweiter Reihe erschlossen.

1.4 Mobilität und Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden und Westen vom Theodor- Heuss- Ring gerahmt, der als Bundesstraße B 8 klassifiziert ist und nach Nordwesten Richtung Siegburg führt. Im Südwesten grenzt die Langemarchstraße an das Plangebiet an, die als Ortsumgehung in Richtung Westen auf den Willy-Brandt-Ring zuläuft und eine Anbindung an die Stadtteile Friedrich-Wilhelms-Hütte, Oberlar und Sieglar herstellt und an die Autobahn A 59 und das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Durch die zentrale Lage ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Buslinien 501/164, 503 und 508 bedienen die Haltestelle Kuttgasse, die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt und eine Anbindung an die benachbarten Mittelzentren Siegburg und Sankt Augustin gewährleisten. Der Bahnhof Troisdorf, als örtlicher Verkehrsknotenpunkt, ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und wird von allen Buslinien angefahren. Dort besteht eine S- und Regionalbahnanbindung an die Oberzentren Köln und Bonn im 10 bzw. 30 Minuten-Takt. Alle Versorgungseinrichtungen sind durch die räumliche Nähe zur Innenstadt mit Fußgängerzone zudem fußläufig erreichbar.

1.5 Grün- und Freiflächen

Die mindergenutzte Freifläche in der Kuttgasse ist aufgrund ihrer Lage, Größe und Gestaltung wenig attraktiv. Weitere öffentliche Grünelemente sind Straßenbäume sowie straßenbegleitende Grünflächen in der Kirchstraße im Kreuzungsbereich zum Theodor-Heuss-Ring. Alle weiteren Grünflächen befinden sich auf den privaten Grundstücken.

1.6 Lärmbelastung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 8 und an die regionale Bahnstrecke zwischen Köln und Siegburg, Köln und Bonn sowie der überregionalen ICE-Verbindung Köln- Frankfurt. Die Umgebungslärmkarten des Landes NRW zeigen im Plangebiet eine erhöhte Lärmbelastung insbesondere für den Schienenlärm von teils über 75 dB (A) am Tag auf. Dies wird im weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt und mögliche Lärminderungsmaßnahmen überprüft.

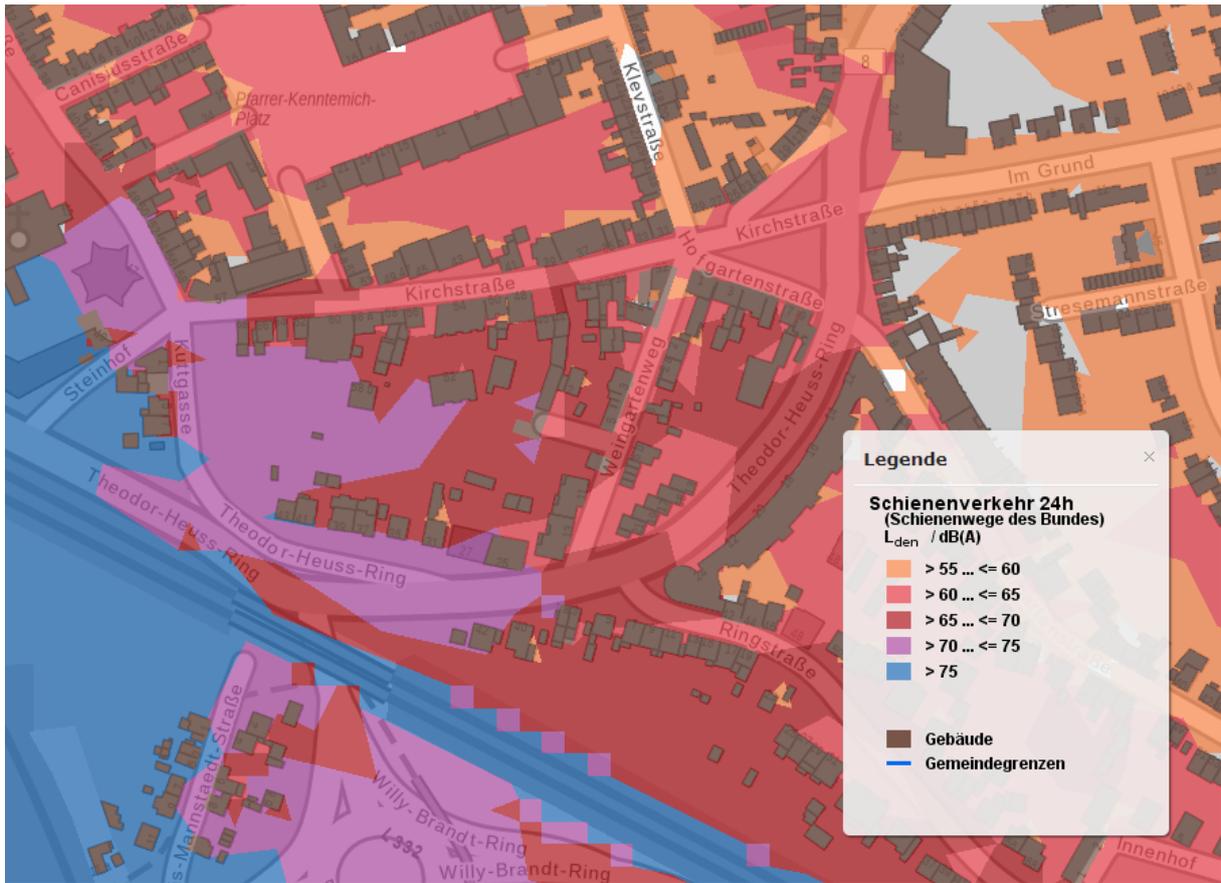


Abbildung 3: Auszug aus Umgebungslärmkarte NRW Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrheinwestfalen (abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan



Abbildung 4: Regionalplanausschnitt für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg legt im Geltungsbereich des Bebauungsplans T 200 Blatt 1 Allgemeiner Siedlungsbereich fest. Weiterhin wird die Bundesstraße B 8 als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr (rote Linie) sowie die Bahnstrecke (lila Linie) festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

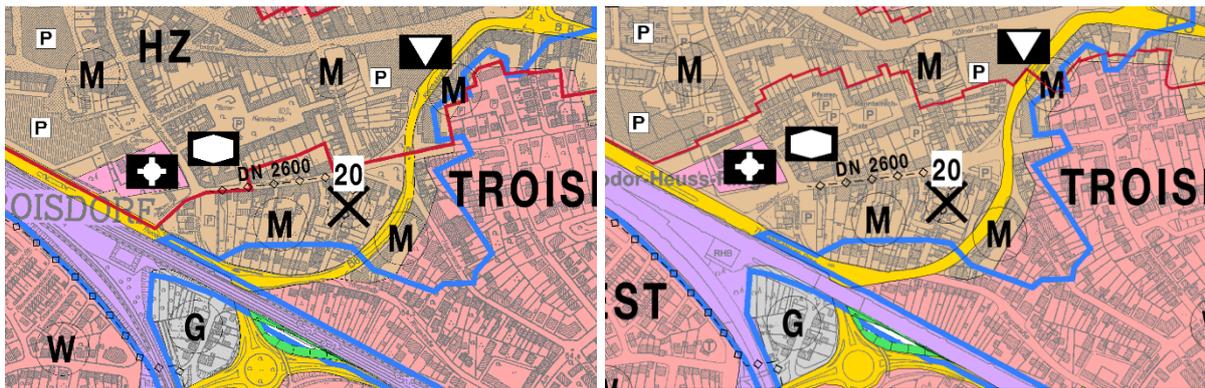


Abbildung 5 Darstellung FNP 2015 Stand 24.12.2016 (links) zukünftige Darstellung mit neuer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs nach EHK 2020 (rechts)

Der seit dem 24.12.2016 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich des T 200 Blatt 1 gemischte Baufläche dar. Durch die Kirchstraße und durch den hälftigen, nördlichen Weingartenweg führt eine unterirdische Hauptabwasserleitung mit DN 2600. Außerdem ist im Weingartenweg eine Altlasteneinzelfläche ohne Abgrenzung mit der Altlastennummer 20 dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der Abgrenzung für das Hochwasserrisikogebiet (s. Begründung Anhangs II des FNP). Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine rote, durchgezogene Linie entlang der Kirchstraße dargestellt. Durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit Satzungsbeschluss im Jahr 2019 wurde der zentrale Versorgungsbereich in diesem Bereich verkleinert. Er endet nun im Wesentlichen oberhalb des Pfarrerkentemich-Platzes. Die Änderung des Flächennutzungsplans diesbezüglich ist noch nicht erfolgt. Entsprechend der neuen Abgrenzung liegen die beiden nördlichen Grundstücke in der Klevstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, die übrigen Teile des Plangebiets liegen außerhalb.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Im Bereich der Neuaufstellung T 200 Blatt 1 befinden sich der Bebauungsplan T 89 Blatt 4, 1. Änderung (der Urplan T 89 Blatt 4 war seit dem 21.01.1980 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 07.04.1998) und Teile der Bebauungspläne T 89 Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 04.01.1982), T 89 Blatt 7 (rechtskräftig seit dem 12.02.1982) und T 89 Blatt 9 (rechtskräftig seit dem 1.04.1980), die in diesem Plan neu vereinigt werden. Weiterhin ist in diesem Bereich der einfache Bebauungsplan T 139 Blatt 1, 1. Änderung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtskräftig.

Die ursprünglichen Bebauungspläne sahen für das Plangebiet Mischgebiet vor, Auch der im Jahr 2016 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für diesen Bereich daher eine Mischbaufläche dar. Tatsächlich überwiegt jedoch die Wohnnutzung im Plangebiet, sodass der künftige Bebauungsplan T 200 Blatt 1 dem Bestand entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilen ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzt und die Mischgebiete (MI) ablöst. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird ohne formelle Änderung im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) handelt, der keine parallele Änderung des

Flächennutzungsplans erfordert.

2.4 Gestaltungssatzung

Die bislang gültige Gestaltungssatzung ist in den T 89 Blatt 4 integriert. Diese setzt für den Geltungsbereich des T 200 Blatt 1 neben der Dachneigung, Dachgauben und Trauf- und Firsthöhen auch die Dachform fest. Zudem werden für im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzte Gebäude Fassaden- und Dachmaterialien festgelegt. Im Bereich der Kirchstraße und im Weingartenweg werden darüber hinaus verringerte Abstandsflächen zugelassen, um die städtebauliche Struktur zu sichern. Eine vollständige oder teilweise Übernahme der bestehenden gestalterischen Vorschriften in den Bebauungsplan T 200 Blatt 1 wird im Rahmen der weiteren Erarbeitung überprüft.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2018 wurde der Antrag der CDU Fraktion vom 15.05.2018 beraten und die Verwaltung beauftragt, die bestehenden Ausweisungen Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) in der Innenstadt Troisdorfs auf die Umwandlung in Urbanes Gebiet (MU) zu überprüfen. Dies geschah vor allem vor dem Hintergrund die Wohnnutzung in der Innenstadt Troisdorfs stärker zu etablieren und dem zunehmenden Leerstand im Einzelhandel entgegenzuwirken.

Der gesamte Planungsbereich ist heute schon stärker durch Wohnnutzung als durch gewerbliche Nutzung geprägt. Es werden nur noch sechs Nutzungseinheiten zu gewerblichen Zwecken genutzt, sodass der Gebietscharakter nicht mehr dem durch die Bebauungspläne T 89 Blatt 2, Blatt 4, Blatt 7 und Blatt 9 festgesetzten Mischgebiet entspricht. Es bestehen auch keine Anzeichen dafür, dass sich zukünftig eine flächendeckende gemischte Struktur im Geltungsbereich ergeben könnte. Zukünftig soll daher größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilen ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, da dies der heutigen Bestandsnutzung entspricht. Durch die Umstellung des Planungsrechts soll auch der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf weiter stabilisiert und auf den Kernbereich der Fußgängerzone konzentriert werden, in dem eine umfangreiche, über den Bedarf des Planbereichs hinausgehende Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen werden soll.

Ein weiterer Anlass zur Planung besteht aus dem städtebaulichen Erfordernis der Neuordnung der Innenentwicklung im südlichen Bereich des Plangebiets. Die im Bebauungsplan T 89 Blatt 4 vorgesehene Innenblockerschließung von der Kuttgasse bis zur Straße Am Lehmhof konnte nunmehr seit über 40 Jahren nicht umgesetzt werden. Dies hat auch dazu geführt, dass die vorhandenen Bebauungspotenziale im Innenbereich nur sporadisch und mit einer alternativen Erschließung in zweiter Reihe über die Kirchstraße umgesetzt worden sind. Mit der Neuaufstellung sollen diese Innenentwicklungspotenziale neu geordnet und alternative Bauungs- und Erschließungsmöglichkeiten überprüft werden.

Darüber hinaus setzen die bestehenden Bebauungspläne an den Blockrändern eine, in vielen Fällen vom Bestand abweichende, geschlossene Bauweise fest. Im

rückwärtigen Bereich südlich der Kirchstraße und im Blockinnenbereich zwischen Theodor-Heuss-Ring und Weingartenweg und Hofgartenstraße sah der Bebauungsplan T 89 Blatt 4 zur Realisierung der Mischnutzung zudem eine eingeschossige Bauweise in besonderer Bauweise vor. Da auch diese Planungsziele in vielen Teilen nicht realisiert werden konnten, soll durch die Neuaufstellung eine an dem Bestand orientierte städtebauliche Regelung folgen.

Weiterhin bestehen im Bereich Steinhof und Kuttgasse städtebauliche Handlungsbedarfe, die einer planerischen Überprüfung bedürfen. Die dortige mindergenutzte unbebaute Freifläche an exponierter Lage entlang der B8 erzeugt eine starke Fernwirkung. Steinhof und Kuttgasse bilden in Verlängerung der Hippolytusstraße einen Zugang zur Fußgängerzone der Stadt Troisdorf, sodass in diesem Bereich eine Bebauung mit Nutzungsmischung Synergieeffekte auslösen kann.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der neuen Planung ist es daher, ausgehend vom Bestand, die planungsrechtlichen Optionen zu prüfen, um eine geordnete und durchführbare städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die Planungsziele des Bebauungsplans können wie folgt zusammengefasst werden:

- Umsetzbare Innenblockentwicklung in Abstimmung mit den Eigentümern und Reduzierung der Bebauungspotenziale auf nunmehr umsetzbare Lösungen.
- Nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung der Potenzialflächen
- Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadtrandlage
- Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs durch Fokussierung der Einzelhandelslagen auf den Kernbereich der Fußgängerzone
- Bestandsorientierte Anpassung des Planungsrechts
- Behebung städtebaulicher Missstände durch Umstrukturierung im Bereich Kuttgasse/ Steinhof und Entwicklung der bestehenden Freiflächenpotenziale
- Bauliche Ergänzung des Blockrands entlang des Theodor-Heuss-Rings

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden auf der Basis von Einzeleigentümergegesprächen drei unterschiedliche Varianten zur Erschließung bzw. Nutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale im Blockinnenbereich entwickelt. Für die Bebauungspotenziale entlang des Theodor-Heuss-Rings und im Bereich der Kuttgasse und Steinhof wurden ebenfalls unterschiedliche Varianten entwickelt, die eine Bebauung auch in Abhängigkeit vom Realisierungsinteresse der Eigentümer aufzeigt, da für diese Bereiche eine Abstimmung mit den Eigentümern noch erfolgen muss.

Variante 1

In der ersten Variante werden die im Blockinnenbereich größtenteils in städtischer Hand liegenden Bebauungspotenziale durch eine Stichstraße über die bestehende Baulücke des Flurstücks 5748 am Theodor-Heuss-Ring durch einen Privatweg erschlossen. Vorgesehen ist hierbei eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise in Form einer Hausgruppe, eines Doppelhauses und eines Einzelhauses. Die nördlich gelegenen Potenzialflächen werden durch eine Erschließung in zweiter Reihe von der Kirchstraße aus erschlossen. Sowohl Haupt- und Nebenanlagen

sollen dabei durch Dach- und Fassadenbegrünungen klimaangepasst gestaltet werden. Die Baulandpotenzialflächen entlang des Theodor-Heuss-Rings im östlichen Teil des Plangebiets orientieren sich weitestgehend an der Bebauungsstruktur des Bestands und führen die von Süden aus kommende Hausgruppenbebauung mit fünf Reihenhäusern (II-geschossig) fort. Im Bereich der Hofgartenstraße geht die Bebauung zur städtebaulichen Akzentuierung und unter Berücksichtigung der Bestandssituation in die geschlossene Bauweise (III-geschossig) über. Aufgrund der prominenten Lage im Straßenraum sieht der Entwurf hier eine Tiefgarage vor. Da die Erschließung über die Bundesstraße B 8 erfolgt, soll eine gemeinsam angeordnete Zufahrt und Tiefgarage sowohl für die Reihenhäuser im Süden als auch für den Geschosswohnungsbau im Norden realisiert werden, um den Verkehrsfluss der B 8 nicht zu behindern. Durch eine Erschließung in zweiter Reihe könnte im Blockinnenbereich ein Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Im Bereich Kuttgasse/ Steinhof werden die vorhandenen städtischen Grundstücke und Gebäude abgerissen und durch ein dreigeschossiges Gebäude, welches die exponierte städtebauliche Lage betont und die Form des gegenüberliegenden Kindergartens aufgreift, ersetzt. In diesem Baukörper ist die Integration des im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf als erhaltenswert eingestuftes Gebäudes Kuttgasse 1 denkbar. Aufgrund der Lage in der Verlängerung der Fußgängerzone und gegenüber der Gemeinbedarfseinrichtungen der Kirche liegend, sieht der Entwurf vor, dass das Gebäude im Erdgeschoss durch eine soziale oder gastronomische Nutzung genutzt wird. Die Obergeschosse können dann zu Wohn- oder Bürozwecken genutzt werden. Da es sich um größtenteils städtische Grundstücke (alle bis auf Kuttgasse 1) handelt ist eine Realisierung von sozial gefördertem Wohnraum möglich. Das Grundstück östlich der Kuttgasse, das bislang als Stellplatzfläche genutzt wird, könnte perspektivisch durch ein dreigeschossiges Gebäude bebaut werden, welches durch weitere soziale Einrichtung oder altersgerechtes Wohnen genutzt werden könnte. Hierzu müssten die vorhandenen Stellplätze an eine andere Stelle im näheren Umfeld verlagert, oder im Rahmen der Realisierung einer gemeinsamen Tiefgarage berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung des unter Denkmalschutz gestellten Gebäudes mit der Hausnummer Kirchstraße 68 ist ein öffentlicher Platz geplant, der zwischen dem Denkmal und dem neugestalteten Kirchenvorplatz der Kirche St Hippolytus vermittelt. Die Kuttgasse soll bis zum Übergang in einen Fuß- und Radweg im Süden verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Die notwendigen Stellplätze in diesem Bereich sollen durch eine gemeinsame Tiefgarage sichergestellt werden. Durch eine Stickerschließung könnte die rückwärtig liegende städtische Fläche erschlossen und mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus bebaut werden. Die südlichen Grundstücke werden durch zwei traufständige Wohngebäude bebaut. Alle Gebäude können mit einem Flachdach versehen werden und sollen klimaangepasst mit Dach- und Fassadenbegrünung ausgestaltet werden.

Bei Realisierung des Entwurfs müssen rund 22 öffentliche und private Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm gefällt werden. Die genaue Anzahl und inwieweit diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die restlichen Teile des Plangebiets werden bestandsorientiert entwickelt und Baulücken entsprechend der vorhandenen Bebauung ergänzt.

Variante 2

Im Unterschied zur Variante 1 ist die Bebauung des Innenblocks etwas aufgelockerter gestaltet. Der Entwurf sieht hierbei eine Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus vor.

Änderungen in Variante 2 ergeben sich auch im Bereich Kuttgasse/ Steinhof und Theodor-Heuss-Ring. Anstelle eines L-förmigen Baukörpers sieht dieser Entwurf parallel zur Kuttgasse und in Verlängerung des Bestandsgebäudes Kuttgasse 1 einen gemischtgenutzten Baukörper vor. Die aufgrund des spitzzulaufenden Grundstücks entstehende Dreiecksfläche könnte dabei zur gastronomischen Nutzung oder als Gemeinschaftsgarten genutzt werden. Die Nutzung des Gebäudes unterscheidet sich dabei nicht von Variante 1. Die Stellplätze sind hier ebenfalls in einer Tiefgarage anzuordnen. Die bisherige private Stellplatzfläche in der Kuttgasse wird bestandsorientiert beibehalten. Lediglich im Süden des Grundstücks ist zur städtebaulichen Akzentuierung entlang des Theodor-Heuss-Rings eine ergänzende dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Auch für dieses Gebäude ist eine Nutzungsmischung anzustreben und insbesondere altersgerechter Wohnraum denkbar. Die notwendigen Stellplätze könnten hierbei auf dem bestehenden privaten Parkplatz nachgewiesen werden.

Die Baulandpotenzialflächen entlang des Theodor-Heuss-Rings im östlichen Teil des Plangebiets orientieren sich in dieser Variante weitestgehend an den bestehenden Grundstücksstrukturen und führen die von Süden aus kommende Hausgruppenbebauung mit zwei Reihenhäusern (II-geschossig) fort. Zur städtebaulichen Akzentuierung ist auch in diesem Entwurf ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus im Bereich Hofgartenstraße, auf den bestehenden Eigentumsstrukturen vorgesehen. Im Unterschied zu Variante 1 sind die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus und die Reihenhäuser oberirdisch angeordnet und ein Teilerhalt der in diesem Bereich bestehen Bäume möglich. Die im Blockinnenbereich liegenden Freiflächen könnten ebenfalls über die private Stellplatzfläche erschlossen und eine ergänzende zweigeschossige Wohnbebauung auf den bestehenden Grundstücksstrukturen realisiert werden. Alternativ wäre hierbei eine Erschließung über die Hofgartenstraße bzw. dem Weingartenweg möglich.

Wie in Variante 1 sollen alle Gebäude mit Dach- und Fassadenbegrünung umgesetzt werden. Bei Realisierung des Entwurfs müssen rund 11 öffentliche und private Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm gefällt werden. Die genaue Anzahl und inwieweit diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Variante 3

Auch in Variante 3 werden die Innenentwicklungspotenziale durch einen Privatweg vom Theodor-Heuss-Ring aus erschlossen. Im Unterschied zu Variante 1 und 2 sieht der Entwurf hier eine dichtere Bebauung vor. Neben einem Einfamilienhaus sind in dieser Variante zwei Mehrfamilienhäuser geplant, deren Stellplätze auch südlich des Privatwegs angeordnet sind.

Im Bereich der Kuttgasse ergeben sich nur geringfügige Änderungen gegenüber Variante 2. Im Wesentlichen wird hierbei die Bebaubarkeit des Grundstücks im Bereich Steinhof und Kuttgasse für den Fall, dass nur das städtische Grundstück

unabhängig vom Grundstück Kuttgasse 1 bebaut wird, nur im nördlichen Teil verändert. Die Nutzungen und Geschossigkeiten bleiben von der Änderung unberührt.

Die Baulandpotenzialflächen entlang des Theodor-Heuss-Rings im östlichen Teil des Plangebiets werden in dieser Variante mit einer höheren Dichte als in den beiden Varianten 1 und 2 bebaut. In dieser Variante wird die geschlossene Bauweise der gegenüberliegenden Straßenseite des Theodor-Heuss-Rings aufgegriffen und mehrere Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise realisiert. Die Stellplätze werden dabei in einer gemeinsamen Tiefgarage umgesetzt. Um ausreichend tiefe Grundstücke (23- 25m) zu bilden, müssen zur Realisierung dieser Variante die bestehenden Grundstücksstrukturen angepasst werden. Der Blockinnenbereich soll künftig nicht weiter bebaut, sondern als private Gartenfläche genutzt werden.

Bei Realisierung des Entwurfs müssen rund 12 öffentliche und private Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm gefällt werden. Die genaue Anzahl und inwieweit diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf fallen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Wie in allen Varianten zuvor, sind die Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung vorzusehen und die restlichen Bereiche bilden den Bestand ab.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als bestandsorientierter Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Maßnahmen der Innenentwicklung eine an den Bestand angepasste, geordnete und durchführbare städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Da die ursprünglichen Bebauungspläne T 89 Blatt 2 (1981), T 89 Blatt 4 (1980), T 89 Blatt 7 (1981) und T 89 Blatt 9 (1980) alle vor dem Verbindlichwerden der Plan-UP-RL aufgestellt worden sind, ist nur auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im Änderungsgebiet der zu ändernden Bebauungspläne abzustellen, wenn es um die gem. § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB festgesetzten Schwellenwerte von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche geht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die vorhandenen und durch die Bebauungspläne T 89 Blatt 4 und T 89 Blatt 7 festgesetzten Bebauungspotenziale im Innenbereich und im Bereich der Kuttgasse auf die tatsächlich realisierbaren Potenziale reduziert. Die restlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich weitestgehend am Bestand. Insofern wird durch die Neuaufstellung die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gemindert, sodass in diesem Fall keine Überschreitung des Schwellenwertes vorliegt. Auch wenn im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplan, die Neuaufstellung des Bebauungsplans T 200 Blatt 3 bzw. die Änderungen der Bebauungspläne T 89 Blatt 2, 3. Änderung und T 89 Blatt 6, 3. Änderung fallen, ist eine Überschreitung der Schwellenwerte ausgeschlossen. Denn obwohl alle Bebauungspläne noch im Verfahren sind, können kaum weitere überbaubare Grundflächen festgesetzt werden, da die Innenstadt bereits eine verdichtete Bauweise aufweist. Mit dem Bebauungsplan werden voraussichtlich auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder bestehende Natura 2000-Gebiete

beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auf die tatsächlich realisierbaren Grundstücke begrenzt. Insofern wird in Summe keine zusätzliche Überbauung vorbereitet.

Die reale Flächennutzung kann sich im Zuge der Bebauungsplanänderung aber trotz allem verändern. Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe I erarbeitet, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Bebauungsplanänderung sind demnach nicht gänzlich auszuschließen. Im weiteren Verfahren findet daher eine vertiefte Untersuchung zur Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange statt. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten.

Die im Entwurf dargestellten Nachverdichtungspotenziale stehen teilweise mit bestehenden Bäumen, die nach der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf als schützenswert eingestuft sind, im Konflikt. Im Laufe des Verfahrens wird überprüft in wieweit diese geschützt werden können und welche Ersatzpflanzungen notwendig sind.

Bei dem Theodor-Heuss-Ring handelt es sich um eine stark befahrene und als Bundesstraße klassifizierte Straße. Mit rund 6,4 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (Lärmaktionsplan Stadt Troisdorf, Stand 2017) gehen von der Straße erhöhte Emissionen aus. Darüber hinaus verlaufen auch die regionale Bahnstrecke zw. Köln und Siegburg sowie die überregionale ICE-Strecke zw. Köln und Frankfurt a.M. südlich am Plangebiet vorbei. Trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Schienenwege wird die Bebauung im südlichen Plangebiet von diesem Verkehrslärm belastet. Im Laufe des Verfahrens werden daher die Lärmpegelbereiche gutachterlich ermittelt und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Kulturgüter sind durch die Planung insofern betroffen, als dass es sich bei den Gebäude Kirchstraße 8, 9, 13, 32, 68 um eingetragene Denkmäler handelt. Darüber hinaus befinden sich in der Kirchstraße, Klevstraße und Hofgartenstraße zahlreiche Gebäude mit erhaltenswerter oder denkmalwerter Bausubstanz. Die Gebäude werden teilweise durch die bestehenden Bebauungspläne als erhaltenswerte Gebäude geschützt. Der Bebauungsplan T 200 Blatt 1 sieht jedoch nicht mehr vor die einzelnen Gebäude als erhaltenswert festzusetzen. In einem gesonderten Verfahren und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde soll daher geprüft werden, ob eine isolierte Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für erhaltenswerte Bereiche in der Innenstadt aufgestellt werden kann.

Eine Unterschutzstellung denkmalwerter Gebäude außerhalb eines solchen Bereichs wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde gesondert geprüft. Die Baudenkmäler werden nachrichtlich im Plan übernommen.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die innenliegenden Baugrundstücke vom Theodor-Heuss-Ring bzw. von der Kuttgasse aus durch eine Privatstraße erschlossen werden. Die restlichen Grundstücke sind durch öffentliche Verkehrswege erschlossen. Zur Realisierung der Bebauung im Blockinnenbereich muss das Flurstück 5748 und Teile des Flurstücks 6079 durch die Stadt angekauft und die Grundstücke in Teilen neu geordnet werden.

Planungsalternative Variante 2 und 3

Mit der Verwirklichung der Planungsvariante 2 und 3 entfällt die Stichstraße im Bereich der Kuttgasse und somit auch der Ankauf des Flurstücks 6079 in Teilen.

6 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Planung fallen für die Stadt Troisdorf Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen unter Ankauf der notwendigen Flächen (Flurstück 5748, und Teile von Flurstück 6079) für die städtischen Grundstücke in zweiter Reihe an. Diese Kosten können bei Verkauf mit dem Grundstückserlös verrechnet werden. Ansonsten fallen nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens an (u.a. Kosten für Lärmgutachten), die aus dem städtischen Verwaltungshaushalt getragen werden.

Planungsalternative Variante 2 und 3

Mit der Verwirklichung der Planung fallen für die Stadt Troisdorf Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen unter Ankauf der notwendigen Flächen (Flurstück 5748) für die städtischen Grundstücke in zweiter Reihe an. Diese Kosten können bei Verkauf mit dem Grundstückserlös verrechnet werden. Ansonsten fallen nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens an (u.a. Kosten für Lärmgutachten), die aus dem städtischen Verwaltungshaushalt getragen werden.

7 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I)

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

