

Vorlage, DS-Nr. 2021/0731/1

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf (mit allen vier Varianten) die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch eine 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: Neben den Planungskosten würden der Stadt Kosten bei der Ausübung von Vorkaufsrechten entstehen.

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. 200-300m Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt „Spich“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche und zentralen Versorgungsbereich dar.

Es befinden sich mehrere Grundstücke im Plangebiet im städtischen Eigentum. Im

Ausschuss für Stadtentwicklung am 25.03.2021 fand bereits eine Beratung über das Plangebiet im nichtöffentlichen Teil, im Rahmen einer Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Spich (DS-Nr. 2021/0445) statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 26.05.2021 gefasst (DS-Nr. 2021/0551).

Ziel des Bebauungsplans Sp204 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.

Die Bebauungsplanänderung ist in Wechselwirkung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum von Spich zu entwickeln. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum von Spich wird in der Januar-Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vorgelegt. Die vorliegende Planung des Bebauungsplans Sp204 ist kompatibel mit den Planungen des Entwicklungskonzeptes.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 13) BauGB

(Vorentwurf)

Bebauungsplan Sp204

Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich Felix-Krakamp-Straße, Hauptstraße,
Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße

1. Plangebiet

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. 200-300m Entfernung zum Bahnhofspunkt „Spich“.

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.

Beiderseits der Fahrbahn der Felix-Krakamp-Straße gibt es öffentliche Parkplätze.

Es befinden sich mehrere Grundstücke im Plangebiet im städtischen Eigentum. Ansonsten besteht eine kleinteilige Eigentümerstruktur im Plangebiet, mit insg. 18 verschiedenen Eigentümern.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet fast vollständig als gemischte Baufläche und zentralen Versorgungsbereich dar. Südlich der Kochenholzstraße ist ein kleiner Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2. Bebauungspläne

Der nordwestliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp143 Blatt 1 1.Änderung (rechtskräftig seit 15.6.2013), der südöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Sp6 Blatt 2 (rechtskräftig seit 19.1.2010). Die Bebauungspläne setzen für das Plangebiet überwiegend Mischgebiet mit einer II-III-geschossigen Satteldachbebauung fest.

Im Bereich des Bebauungsplans Sp6 Blatt 2 sind auch Sargdächer (Dächer mit Firstverbreiterung) und Mansarddächer zulässig.

Die festgesetzte Bautiefe im Mischgebiet beträgt parallel zur Felix-Krakamp-Str. (Bebauungsplan Sp143 Blatt 1 1.Änderung) 14m. Die festgesetzte Bautiefe im Baublock Niederkasseler Straße/Hauptstraße/Kochenholzstraße (Bebauungsplan Sp6 Blatt 2) variiert zwischen 14,50 und 21m.

Für die Grundstücke Kochenholzstraße 3 und 5 setzt der Bebauungsplan Sp6 Blatt 2 WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer II-geschossigen Satteldachbebauung fest.

Außerdem setzt der Bebauungsplan Sp6 Blatt 2 Schallschutzfestsetzungen für die direkt und seitlich der Hauptstraße (B8) zugewandten Fassaden fest.

Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Sp143 Blatt 1 1.Änderung setzen u.a. Fassadenmaterialien (Putz mit hellem Anstrich, Klinkersteine, Beton und Holz), Dachmaterialien (dunkelbraune und dunkelgraue Dachziegel/Schiefer, teilw. Dachbegrünungen) und Einfriedungsarten (Hecken oder Holzzäune) fest.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Im Bereich Kochenholzstraße/Niederkasseler Straße befinden sich mehrere Grundstücke im städtischen Eigentum. Im Ausschuss für Stadtentwicklung wurde im März 2021 eine Grundstücksangelegenheit im Plangebiet beraten. Im Rahmen dessen wurden auch Anfragen bzw. Planungsvorstellungen von Investoren beraten.

Daraufhin beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung zunächst einen neuen Bebauungsplan im Plangebiet aufzustellen. Insbesondere geht es auch um den Umgang mit dem gemäß Denkmalpflegeplan historisch erhaltenswerten Gebäude

des Restaurants „Sängerstuben“.

Die Planänderung ist in Wechselwirkung mit dem Entwicklungskonzept für das Stadtteilzentrum von Spich zu entwickeln.

3.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel des Bebauungsplans Sp204 ist die städtebauliche Erneuerung dieses zentralsten Stadtteilbereichs und die Entwicklung eines Zentrums für Spich mit einer Mischnutzung bestehend aus Gewerbe (insb. Einzelhandel, Dienstleistungen), Gaststätten, soziale Dienstleistungen und (sozial orientiertes) Wohnen.

Die städtebauliche Planung soll auch der Bedeutung des Plangebietes als historischer Mittelpunkt von Spich und der Lage an den beiden bedeutenden Stadtteilachsen - Waldstraße/Niederkasseler Straße und Hauptstraße - Rechnung tragen.

4 Planungsbindungen und Umweltbelange

4.1. Boden / Altlasten

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

4.2. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

4.3. Stadtbild, Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Denkmäler (Fachwerkhäuser): Hauptstraße 125 (eingetragenes Baudenkmal A98 „Haus Heep“) und Hauptstraße 123a (eingetragenes Baudenkmal A34 „Et Husje“).

Auch im Denkmalpflegeplan kommt dem Plangebiet in der historischen Mitte von Spich eine besondere Bedeutung zu (Platzraumschutz, denkmalwerter Bereich). Der Denkmalpflegeplan bewertet das Gebäude Hauptstraße 133 (Restaurant Sängerstuben) als erhaltenswert. Im Plangebiet befinden sich ferner vier als historische „Zeitzeugen“ bewertete Gebäude (Hauptstraße 135,137,141,143).

Zur Siedlungsgeschichtlichen Entwicklung führt der Denkmalpflegeplan u.a. aus:

In der historischen Ortslage gibt es verschiedene Bereiche mit unterschiedlichem Charakter. So ist die Hauptstraße zwischen „Haus Spich“ und der Kreuzung „Auf der Bitz“ geprägt von Gebäuden unterschiedlichsten Alters. Zahlreiche Gebäude aus dem 19. Jahrhundert sind in ihrem Baukörper heute noch erhalten oder zumindest ablesbar. Leider sind diese in aller Regel stark verändert, so dass sie als Zeitzeugen zwar noch in etwa die damalige Siedlungsstruktur wiedergeben können Insgesamt ist in der Hauptstraße zwar keine einheitliche historische Struktur mehr ablesbar, sie ist aber lebendiges Zeugnis einer über 200 Jahre währenden Entwicklung, deren Weiterentwicklung man durch Beschränkung und Zurückhaltung mit den heutigen

Mitteln behutsam verfolgen kann.

Als Maßnahmen und Empfehlungen für den Bereich der Hauptstraße im historischen Ortskern von Spich führt der Denkmalpflegeplan u.a. aus:

Neubauten auf der Südseite der Straße sind in Bauform, Trauf-/Giebelhöhe und Materialität in der gestehenden Bauleitplanung (Sp143 Bl.1 und Sp6 Bl. 1) bereits reglementiert. Allerdings müssten die zugelassenen Fassadenmaterialien deutlich eingeschränkt werden. Machbar sind z.Zt. Putz, Beton, Klinker, Holz. Mit dieser Vielfalt ist die angestrebte Vereinheitlichung des Straßenbildes nicht zu erreichen. Weiterhin ist zu überprüfen, ob die zugelassene Geschoßigkeit (tlw. III) sowie die Dachformen (tlw. Pultdach) zur behutsamen Weiterentwicklung dieses historisch zentralen Straßenabschnittes Rechnung trägt. In der Erdgeschoßzone müssen darüber hinaus weitergehende Gestaltungsfestsetzungen für die gewerblichen Einrichtungen getroffen werden.

5. Planungsvarianten (Vorentwurf)

Das Plangebiet hat eine sehr hohe Bedeutung aufgrund der äußerst zentralen Lage im Stadtteil. Ziel der Planung ist die städtebauliche Aufwertung des zentralen Bereichs im Stadtteil Spich.

5.1. Variante A -Flachdachbebauung-

Das Konzept baut auf den Planungen eines Investors für das Grundstück Ecke Niederkasselerstr./Hauptstr bzw. Ecke Niederkasselerstr./Kochenholzstr auf.

Das Konzept sieht für den Bereich Sängerstuben und die südlich angrenzenden stadteigenen Grundstücke Niederkasseler Straße 3-5 und Kochenholzstraße 10) , sowie auf den angrenzenden Grundstücken, eine Flachdachbebauung (III Vollgeschose zzgl. Staffelgeschoss vor.

Im Erdgeschoss der Gebäude sollten insb. entlang der historischen Achse Niederkasseler Straße, wie auch im Bereich der historisch und städtebaulich wichtigen Ecke Niederkasseler Straße/Hauptstraße öffentliche Erdgeschossnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, etc.) platziert werden.

Die Dachflächen der Flachdachbebauung sollen (intensiv bzw. extensiv) begrünt werden und teilw. mit Solaranlagen bestückt werden.

5.2. Variante B -kleine Aufweitung entlang der Niederkasseler Straße (Außengastronomie) mit weitgehend neuer Blockrandbebauung

Im Bereich der Niederkasseler Straße vor der Einmündung Kochenholzstraße entsteht eine kleine Aufweitung, um für die direkt angrenzenden Erdgeschossnutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) Flächen für Außengastronomie o.ä. zur Verfügung zu stellen und so zu einer Belebung des öffentlichen Raums zu sorgen.

Die Aufweitung bietet Platz für einen Baum als Auftakt des verkehrsberuhigten Bereichs Niederkasseler Straße (zwischen der Kochenholzstraße und der Hauptstraße) als Teil der historischen Achse Waldstraße/Niederkasseler Straße.

Die Aufweitung eignet sich auch aufgrund des Bezugs zur Kirche durch Blickbeziehungen hervorragend für außergastronomische oder andere belebende öffentliche Nutzungen.

Die geplante Bebauung besteht weitgehend aus einer neuer Blockrandbebauung, III-geschossig zzgl. Staffelgeschoss - als Flachdach oder als Mansarddach, als moderne Form des geneigten Daches mit einer hohen wirtschaftlichen Ausnutzung und hohem Wohnkomfort.

Die Blockrandbebauung wird in geschlossener Bauweise (III- zzgl. Staffelgeschoss - als Flachdach oder als Mansarddach) entlang der Hauptstraße fortgeführt bis zum Denkmal „Haus Heep“.

In den oberen Geschossen entstehen sowohl entlang der Hauptstraße wie auch der Kochenholzstraße Wohnungen. Im Erdgeschoss entstehen Räume für Gastronomie und Dienstleistungen/Handel. In den ersten Obergeschossen könnten teilw. Räume für Arztpraxen und Büronutzungen untergebracht werden.

Im Bereich der südlichen Kochenholzstraße entstehen zwei neue gemischt genutzte Eckbebauungen als L-förmiger Baukörper (III-geschossig mit Satteldach).

Die beiden Denkmäler (Fachwerkhäuser mit Satteldach) bleiben erhalten und freigestellt.

Im Baublock Niederkasseler Straße/Felix-Krakamp-Straße entstehen zwei neue kompakte Baukörper, angrenzend an den Bestandsbau Felix-Krakamp-Straße III-geschossig mit Satteldach und entlang der Hauptstraße III-geschossig zzgl. Flach- oder Mansarddach.

5.3. Variante C

– Erhalt Sängerstuben mit kleinem „öffentlicher Platz“

Im Bereich der Niederkasseler Straße und dem kleinen neuen Platz Ecke Kochenholzstraße entsteht eine neue Bebauung bestehend aus modernen Satteldachbebauungen in weitgehend geschlossener Blockrandbebauung.

Das bestehende historische Gebäude Hauptstraße 133 („Sängerstuben“) bleiben erhalten und dient in gestalterischer Hinsicht als Orientierungsmaßstab für neue Bauungen.

Die Bebauung an den beiden Platzseiten ist drei- bis viergeschossig (mit Satteldach). Hier soll eine moderne Satteldachbebauung entstehen.

Im Bereich zwischen den historischen Gebäuden „Sängerstuben“ und „Haus Heep“ wird die (bestehende) Blockrandbebauung im Bereich der bestehenden Lücke (Bäckerei ergänzt und sozusagen städtebaulich „repariert“.

Im Bereich der südlichen Kochenholzstraße entstehen zwei neue gemischt genutzte

Eckbebauungen als L-förmiger Baukörper.

Ein neuer belebter öffentlicher Stadtteil-Platz von Spich:

An einem kleinen neuen öffentlichen Platz Ecke Kochenholzstraße /Niederkasseler Straße entsteht ein für Spich identitätsstiftender zentraler Standort z.B. für (Außen-) Gastronomie und öffentliches Leben, in zweiter Reihe zur Hauptstraße, abseits vom Verkehrslärm der Bundesstraße.

Der Blick auf die Kirche und dessen Umfeld bietet einen besonderen Reiz.

Der neue Platz ergänzt die Folge öffentlicher Räume entlang der (historischen) Achse Niederkasseler Str./Waldstraße:

- Bleimopsplatz am Stadtteilz./Bhf (ruhiger Platz, square-artig)
- neuer Platz (lebendiger Platz, Gastronomie+)
- Spicher Platz (Festplatz, ruhiger Platz)

5.4. Variante D

– Neuer „kleiner Platz“ im Eckbereich Hauptstraße -

Variante D positioniert einen kleinen öffentlichen Platz im Eckbereich Hauptstraße, der Hauptgeschäftslage, mit einer gastronomischen Nutzung am ortshistorischen Standort der traditionsreichen Sängerstuben. Damit wird dieser Punkt im Stadtgrundriss herausgehoben und erleichtert die Umlenkfunktion in die Niederkasseler Straße Richtung DB Haltpunkt Spich. Die bisherige Nutzung und Funktion wird im Neubau aufgegriffen und fortgeführt.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes Stadtteilzentrum Spich und dieses Bebauungsplans soll eine neue Vorkaufsrechtssatzung für das Stadtteilzentrum aufgestellt werden.

6. Kosten und Finanzierung

- wird zur Offenlage ergänzt -

In Vertretung.

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

