



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

**Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Stadtteilzentrum Spich**

Stadtplanungsamt

Vorentwurf, Stand: 03.01.2022

V o r e n t w u r f

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich

1. Plangebiet und Planungsaufgabe

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. Der Stadtteil Spich ist mit rd. 13.000 Einwohnern nach Troisdorf-Mitte der zweitgrößte Stadtteil und verfügt als einziger Stadtteil nicht nur über eine Nahversorgung, sondern ein Nebenzentrum. Es ergänzt das Troisdorfer Hauptzentrum, weist allerdings keine Fußgängerzone auf wie die Troisdorfer City. Die Einkaufslage wird vom starken Verkehr in der Hauptstraße (B8) beeinträchtigt.

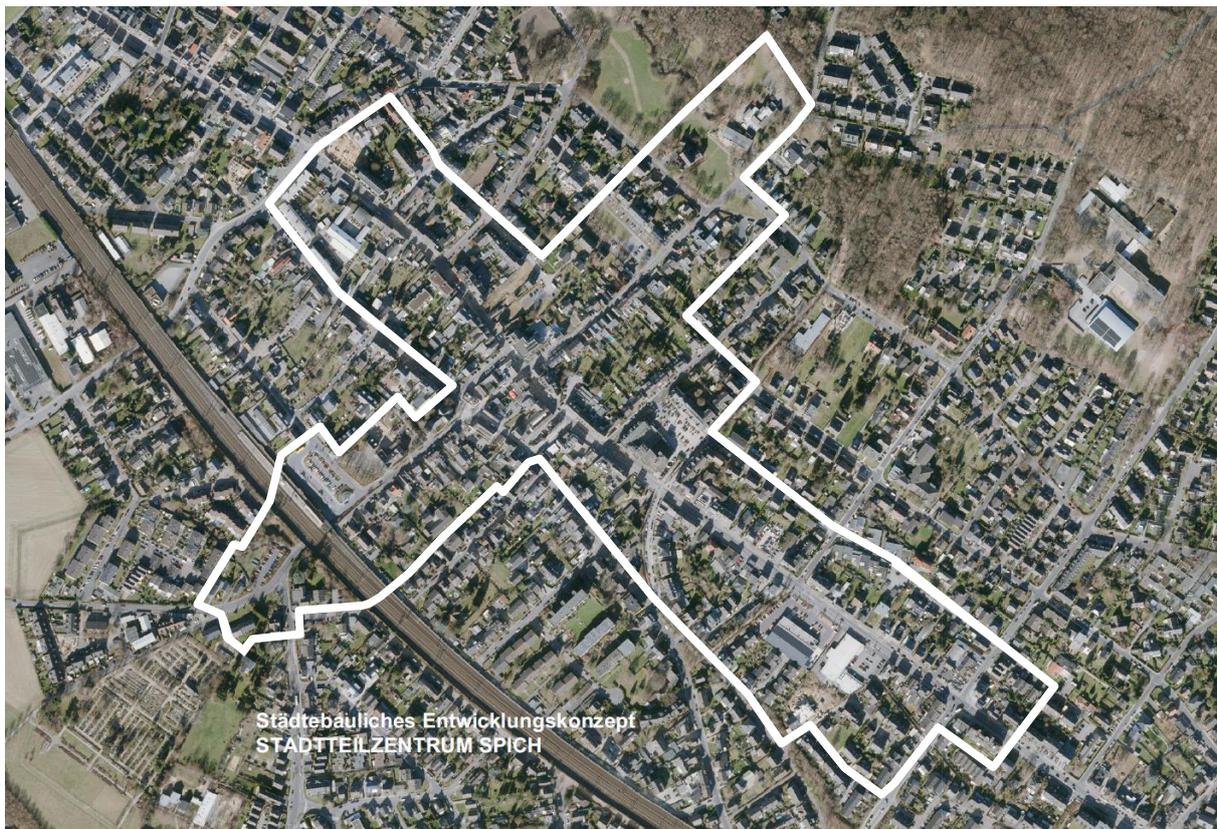


Abb. Luftbild (2019) mit Plangebiet

Das Spicher Zentrum stellt eine historische Ortslage mit einer bis ins 18. Jahrhundert zurückreichenden Bebauung dar. Dementsprechend ist die Bebauung im Laufe der Zeit teilweise mehrfach erneuert oder neuen Nutzungsanforderungen angepasst worden. So bilden Gebäude ganz verschiedener Zeitepochen die heutige Bebauung im Zentrum von Spich. Mit einer neuen Generation von Gebäuden ist i. d. R. ein Maßstabssprung verbunden, sowohl in der Höhe als auch in der Bautiefe. Besonders seit den 1990er Jahren sind Neubauten völlig neuer Dimensionen entstanden, die in starkem Kontrast zur übrigen Bebauung stehen, obwohl auf eine systematische Flächensanierung verzichtet wurde und der Erneuerungsprozess größtenteils bestands- und grundstücksbezogen verlief. Gerade auch die Beständigkeit einiger Altbaubereiche führte zu den heute augenfälligen Disparitäten in der Baustruktur. Die Altbebauung wurde im Zuge der Anpassung an neue Nutzungen überwiegend stark verändert, sodass sich die Baudenkmäler auf die Herrensitze Burg Spich und Haus Spich beschränken sowie die Fachwerkhäuser „Haus Heep“ und „Em Hüsje“.

Um dem Spicher Zentrum in dem doch eher zähen Erneuerungsprozess der 1980er und 90er Jahre neue Entwicklungsimpulse zu verleihen, besteht seit dem Jahr 2000 eine Vorkaufsrechtssatzung mit dem Ziel, auch 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 bis in die 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 entgegenzuwirken, soll die bauliche Erneuerung fortgesetzt werden. Die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Flächen soll erhöht werden. Dafür bieten sich die zentralen Seitenlagen zur Hauptstraße an, insbesondere Anbindung Richtung Bahnhof (S-Bahn-Haltepunkt). Für die Hauptstraße selbst sollen planerische Vorbereitungen für eine Verkehrsberuhigung und eine verstärkte Begrünung zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels getroffen werden. In diesem Zuge sollen die Bedingungen für den Radverkehr verbessert werden.

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.

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 Überarbeitung der Vorkaufsrechtsatzung in Spich, die über 20 Jahre alt ist.

2. Städtebauliche Analyse

2.1. Analyse Nutzung- und Planungsrecht

2.1.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den Bereich entlang der Hauptstraße (B8) nur im äußersten Südosten nicht beiderseits als Mischbaufläche dar. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) reicht entlang der Hauptstraße in etwa von Zur Hardt / Fußweg Sonnenstraße bis zum Sondergebiet östlich der Lindenallee (Lidl- / Netto-Märkte). Die Fortschreibung des Einzelhandels- u. Nahversorgungskonzeptes 2020 hat die Abgrenzung im Wesentlichen bestätigt und lediglich nach Norden eine geringe Erweiterung empfohlen.

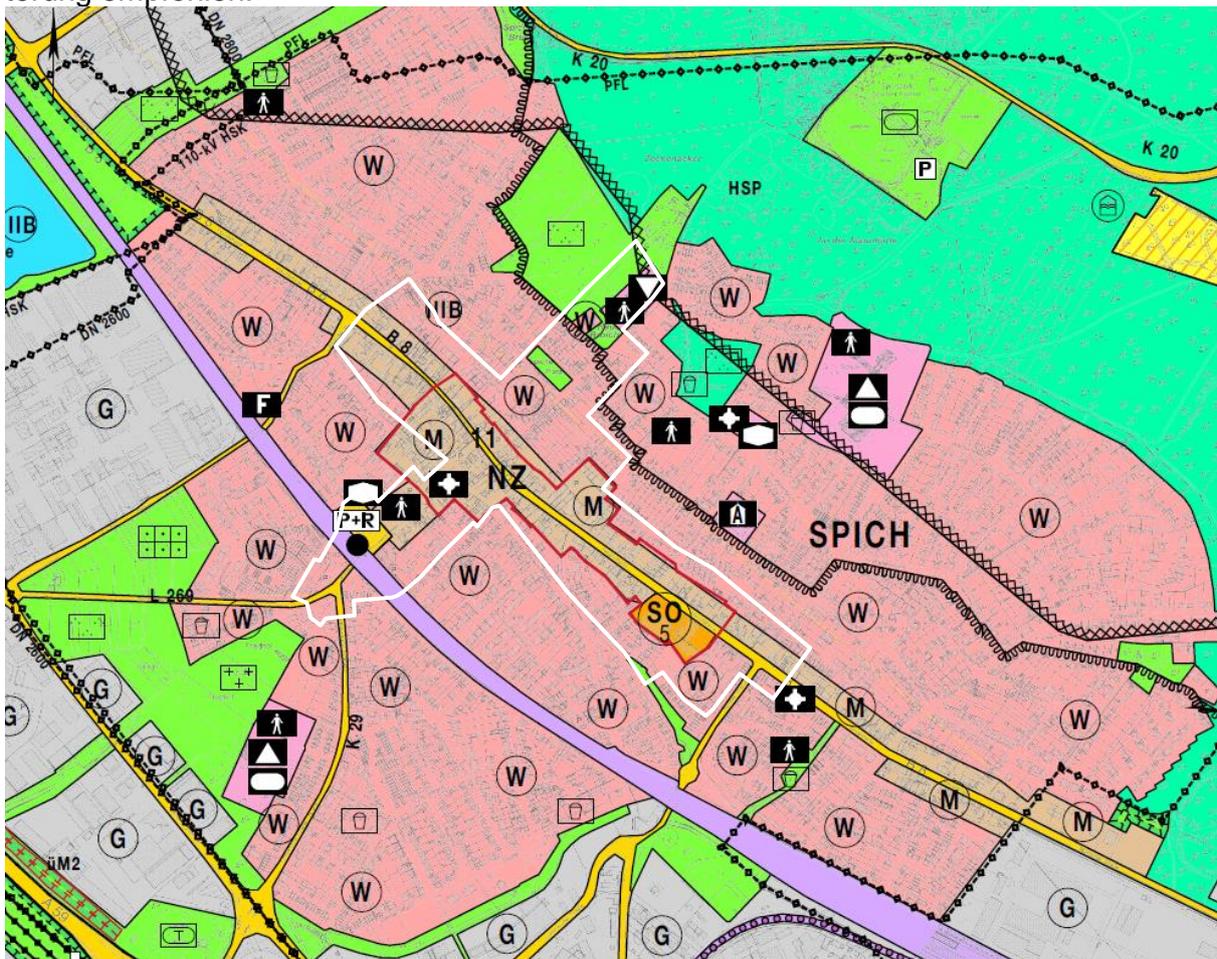


Abb. Flächennutzungsplan (seit 21.12.2016 wirksame Fassung der Neuaufstellung 2015) mit ZVB (rot) und Plangebiet Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich (weiß)

Entlang der Achse Waldstraße/Niederkasseler Straße sind zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die sich um den heimatgeschichtlich ausgestalteten Bleimopsplatz gruppieren.

2.1.2. Einzelhandel und Nahversorgung

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept in der Fassung der 2. Fortschreibung 2020 (cima, Köln 30.10.2020, S. 69 ff.) hat die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie folgt eingeschätzt:

„Städtebauliche Dominante ist die gut ausgebaute Bundesstraße B 8 (Hauptstraße), die den gesamten Stadtteil von Nordwesten nach Südosten durchzieht. Im Bereich Freiheitsstraße / Im Kreuzfeld, unmittelbar hinter der Filiale der Fa. EDEKA, verfügt das Ortszentrum über eine Platzsituation, die aber vorrangig durch die Nutzung als Parkplatz dominiert ist. Weitere Stadtbereiche mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität fehlen bisher.“



Abb. Räumliche Verteilung von Einzelhandel u. ergänzenden Dienstleistungsnutzungen im Stadtteilzentrum Spich mit (Quelle cima 2020, a.a.O., S. 70.)

„Im Ortszentrum Spich konzentrieren sich der Einzelhandelsbesatz sowie die ergänzenden Nutzungen entlang der erschließenden B 8 Hauptstraße. Im Vergleich zu 2010 ist für das Zentrum eine weitgehende Konstanz im Besatz festzustellen; so hat die Zahl der Betriebe in diesem Zeitraum leicht abgenommen, bei einer leicht gestiegenen Verkaufsfläche. Die im Hinblick auf die Verkaufsfläche größten Anbieter im Ortszentrum sind dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, das mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. zwei Dritteln den weit größten Anteil einnimmt. Die innenstadtprägenden bzw. zentrenrelevanten Sortimente folgen hier mit erheblichem Abstand in der Bedeutung. Mit den Anbietern MODEN WASSER, SPORT-CENTER LINDEN sowie 1A BIKE & PARTS gibt es nur drei Anbieter die eine Verkaufsfläche von mehr als 100 m² aufweisen.“

Cima Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	<i>in m²</i>	<i>in %</i>	<i>in Mio. €</i>	<i>in %</i>
Hauptzentrum Innenstadt				
<i>Periodischer Bedarf</i>	11.620	33 %	57,0	43 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	23.700	67 %	76,7	57 %
SUMME	35.320	100 %	133,7	100 %
Nebenzentrum Spich				
<i>Periodischer Bedarf</i>	3.886	76 %	20,6	84, %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	1.220	24 %	3,8	16 %
SUMME	5.100	100 %	24,4	100 %
Nahversorg.zentrum Sieglar				
<i>Periodischer Bedarf</i>	280	20 %	1,7	36 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	1.100	80%	3,0	64 %
SUMME	1.3809	100 %	4,7	100 %
Nahversorg.zentrum FWH				
<i>Periodischer Bedarf</i>	3.380	95 %	17,7	94 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	190	5 %	1,2	6 %
SUMME	3.570	100 %	18,9	100 %
Nahversorg.zentrum Oberlar				
<i>Periodischer Bedarf</i>	160	40 %	1,1	74 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	240	60 %	0,4	26 %
SUMME	400	100 %	1,5	100 %
Zentren insgesamt				
<i>Periodischer Bedarf</i>	19.326	42 %	98,1	54 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	26.450	58 %	85,1	46 %
SUMME	45.776	100%	183,2	100 %
Einzelstandorte Fachmärkte				
<i>Periodischer Bedarf</i>	14.574	32 %	69,6	54 %
<i>Aperiodischer Bedarf – nicht zentrenrelevant f</i>	31.660	68 %	59,4	46 %
SUMME	46.234	100 %	129,0	100 %
Troisdorf insgesamt				
<i>Periodischer Bedarf</i>	33.900	37 %	167,7	54 %
<i>Aperiodischer Bedarf</i>	58.110	63 %	144,5	46%
SUMME	92.010	100 %	314,2	100 %

Tab. Verkaufsflächen und Umsatz im Stadtteilzentrum Spich (Quelle cima 2020, a. a. O.)

Das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nimmt im Ortszentrum von Spich eine dominierende Stellung ein. Mit den Anbietern EDEKA, LIDL, NETTO und NORMA verfügt der Standortbereich über eine sehr gute Nahversorgungsausstattung, wobei der NORMA Lebensmitteldiscounter in seiner Verkaufsflächengröße als nicht marktgerecht einzustufen ist.

- Der mittel- und langfristige Bedarfsbereich wird durch einzelne, inhabergeführte Fachgeschäfte qualifiziert abgedeckt. **Kein eigenständiges Angebot** findet sich u. a. in den **Sortimenten Bücher / Schreibwaren, Schuhe / Lederwaren und Uhren / Schmuck**.
- Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten betrifft die **Angebotslücke** die **Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege**, dessen Sortimente derzeit ausschließlich über die Randsortimente der Lebensmittelanbieter vorgehalten werden.
- Ergänzend zum Einzelhandel verfügt das Ortszentrum über ein gutes gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote.“

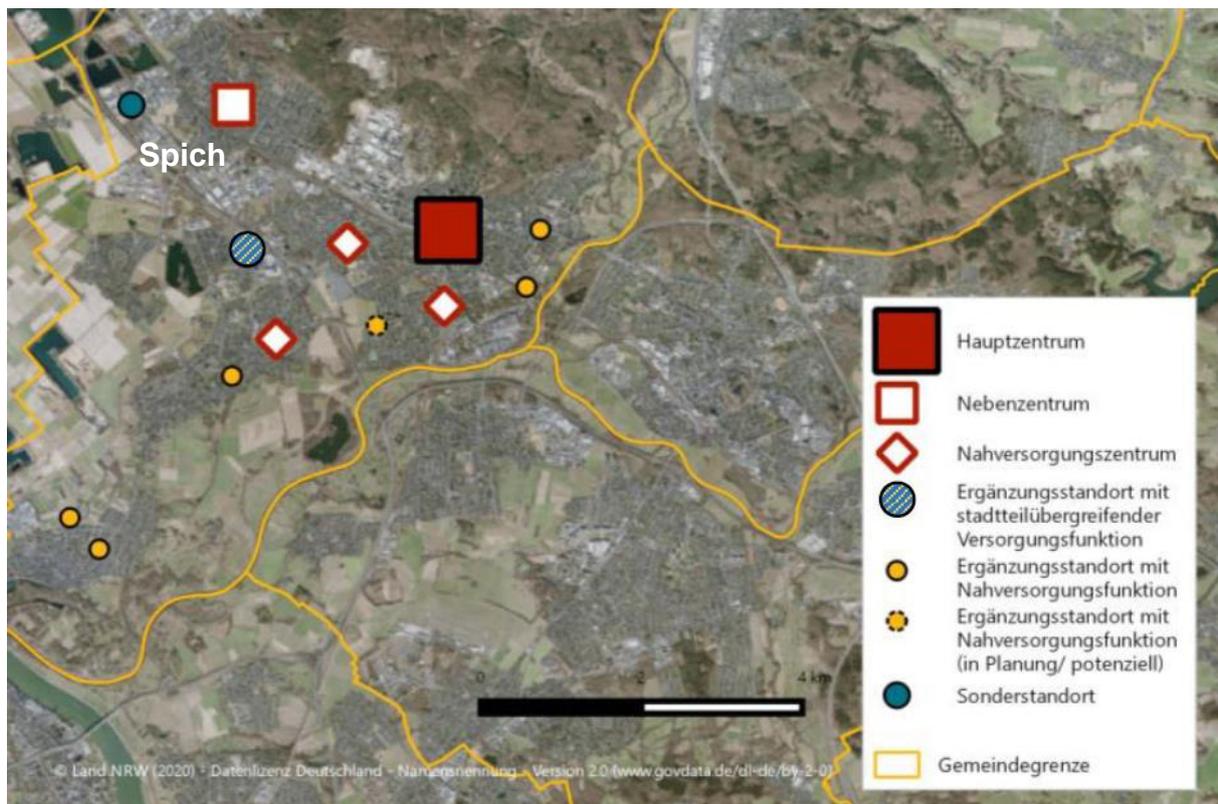


Abb. Zentrenkonzept (Quelle cima, a. a. O., S. 103)

Als Nebenzentrum erfüllt das Spicher Zentrum ergänzende Funktionen zum Hauptzentrum Troisdorf, in dem rd. 73 % der Umsätze aller zentraler Versorgungsbereiche generiert werden. Auf das Spicher Nebenzentrum entfallen rd. 13 % dieser Umsätze. Damit vereint das Spicher Zentrum etwa denselben Umsatz auf sein Zentrum wie die drei Nebenzentren Sieglar, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar zusammen an Umsatz aufweisen, obwohl diese mit zusammen rd. 22.000 EW deutlich mehr Einwohner haben als Spich mit rd. 13.000 EW. Dies zeigt die deutlich herausgehobene Zentralität des Spicher Stadtteilzentrums, auch wenn es gegenüber dem Troisdorfer Hauptzentrum deutlich in den Hintergrund tritt.

Im Bereich des aperiodischen Bedarfs entfallen auf das Spicher Zentrum knapp 5 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes in zentralen Versorgungsbereichen, also den Zentren, während es für den periodischen Bedarf über 20 % sind. Im Hinblick auf die qualitative

Ausstattung im Bestand im aperiodischen Bedarf, aber auch die festgestellten Angebotslücken in diesem Segment, gilt es Angebote in diesem Bereich zumachen. Dafür bietet sich die zentrale Lage an, wo auch eine Mischung mit attraktiven Gastronomiebetrieben gegeben ist. Die Größenordnung der benötigten Ladegrößen reicht von 50 qm (Uhren / Schmuck) bis 150 qm (Schuhfachgeschäft). Für einen zusätzlichen Drogeriemarkt oder einen Schuhfachmarkt wären deutlich größere Verkaufsflächen erforderlich, die entsprechend geplant oder umgebaut werden müssten. Aus städtebaulicher Sicht besteht ein Potenzial zur Weiterentwicklung des Spicher Zentrums, das genutzt werden sollte für eine angemessene Versorgung der Bevölkerung. Um die Startvoraussetzungen nach den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie zu verbessern, ist auch im Zentrum von Spich der Einsatz von Fördergeldern zu Stärkung der Zentren beabsichtigt. Ein entsprechender Antrag befindet sich im Verfahren.

2.1.3. Bebauungspläne

Für die Bereiche entlang der Hauptstraße in Spich besteht überall ein Bebauungsplan. Dort sind es 12 Bebauungspläne, im Plangebiet insgesamt liegen 18 Bebauungspläne. Davon enthalten 6 Bebauungspläne gestalterische Festsetzungen zur Baugestaltung, zu 9 Bebauungsplänen sind isolierte Gestaltungssatzungen erlassen worden. Somit gelten in den Bebauungsplangebieten fast überall gestalterische Regelungen.

Gestalterisch wird das Stadtteilzentrum Spich von der in den meisten Bebauungsplänen bestandsorientiert festgesetzten Dachform „Satteldach“ dominiert. Der Bebauungsplan Sp 6, Bl. 1 vom 04.07.1995 berücksichtigt das 5-geschossige Gebäude Hauptstraße 198 mit der Pius-Apotheke im Erdgeschoss weder in der bestehenden Dachform (Flachdach), noch in der bestehenden Geschossigkeit und setzt dort eine maximal 3-geschossige Satteldachbebauung fest. Damit erhält dieser „Ausreißer“ lediglich Bestandsschutz innerhalb einer ansonsten überwiegend homogen festgesetzten Dachform (Satteldach). Eine Ausnahme bilden jedoch zwei Bauprojekte, für die gesonderte Festsetzungen getroffen wurden.

Als Ergebnis eines Architektenwettbewerbs wurde zum einen für die Laubenganghäuser Hauptstraße / Lülsdorfer Straße / Kochenholzstraße gesondertes Planungsrecht geschaffen, das sich sowohl von der Geschossigkeit (4-geschossig in der Lülsdorfer Straße / Hauptstr. bis Haus Spich) als auch der Dachform (Pulldach) deutlich vom Bestand absetzt. Zum anderen wurde für das Projekt Hauptstraße 157 diese Dachform wieder aufgegriffen in Form eines Staffelgeschosses über drei Vollgeschossen. Mit dem Projekt wurde zugleich der nicht befahrbare, den Block durchquerende Wohnweg in Verlängerung der Straße Zur Hardt geschaffen, der dem architektonisch-städtebaulich ansprechenden Projekt eine zusätzliche Qualität gibt.

Schon als historisch können die Festsetzungen des immer noch rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 85, Bl. 1 und 2 vom 26.07.1975 bezeichnet werden, der zwischen Asselbachstraße und Telegrafstraße an der Hauptstraße eine 2- bis 4-geschossige Flachdachbebauung festsetzt, teilweise terrassiert. Von dieser Bebauung ist jedoch allein das Haus Hauptstr. 100 planmäßig rd. 20 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt errichtet worden. Die Zone vor den Gebäuden wird vielfach als durchgehend versiegelte Stellplatzfläche genutzt, aber auch für Außengastronomie. Dieser Bebauungsplan stammt noch aus der Zeit, als auch für das Spicher Stadtteilzentrum entsprechende Pläne eine vollständige Neubebauung durch Terrassenhäuser vorsahen.

Die Gebäudetiefen sind in allen Bebauungsplänen mit 14 bis 16 m relativ großzügig bemessen und übertreffen die tatsächliche Tiefe noch vorhandener Altbauten deutlich. Die

sich oft rückwärtig mit eingeschossigen Nebengebäuden in die Tiefe erstreckende Altbauung wurde in den Plänen 1-geschossig berücksichtigt. Auch die Gebäudehöhe wurde der baulichen Entwicklung für eine zentrale Ortsmitte angepasst und die historische 1- und 2-geschossige Bebauung auf 3 Vollgeschosse erhöht. Aus diesen Festsetzungen heraus hat sich eine in der Dachform überwiegend homogen, in der Höhe jedoch differierende Bebauung entwickelt. Die Ausnutzung der maximal festgesetzten Höhe und Bautiefe führte in der ortstypischen geschlossenen Bauweise im Anschluss an die vorhandene Altbauung zu deutlich ins Auge fallenden, großflächigen Brandgiebeln. An diesen Stellen des Aufeinandertreffens von Alt und Neu vermittelt das Ortsbild starke Kontraste, die als Brüche wahrgenommen werden.

Der Denkmalpflegeplan (s. Kap. 2.4) würdigt die Festsetzungen der Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen, hält diese aber z. T. für nicht weitgehend genug. Aus Sicht heutiger Gestaltungsvorstellungen stellen sich die Festsetzungen insbesondere zur Dachform als Zielkonflikt dar im Spannungsfeld zwischen städtebaulicher Denkmalpflege und aktuell bevorzugter Baugestaltung.

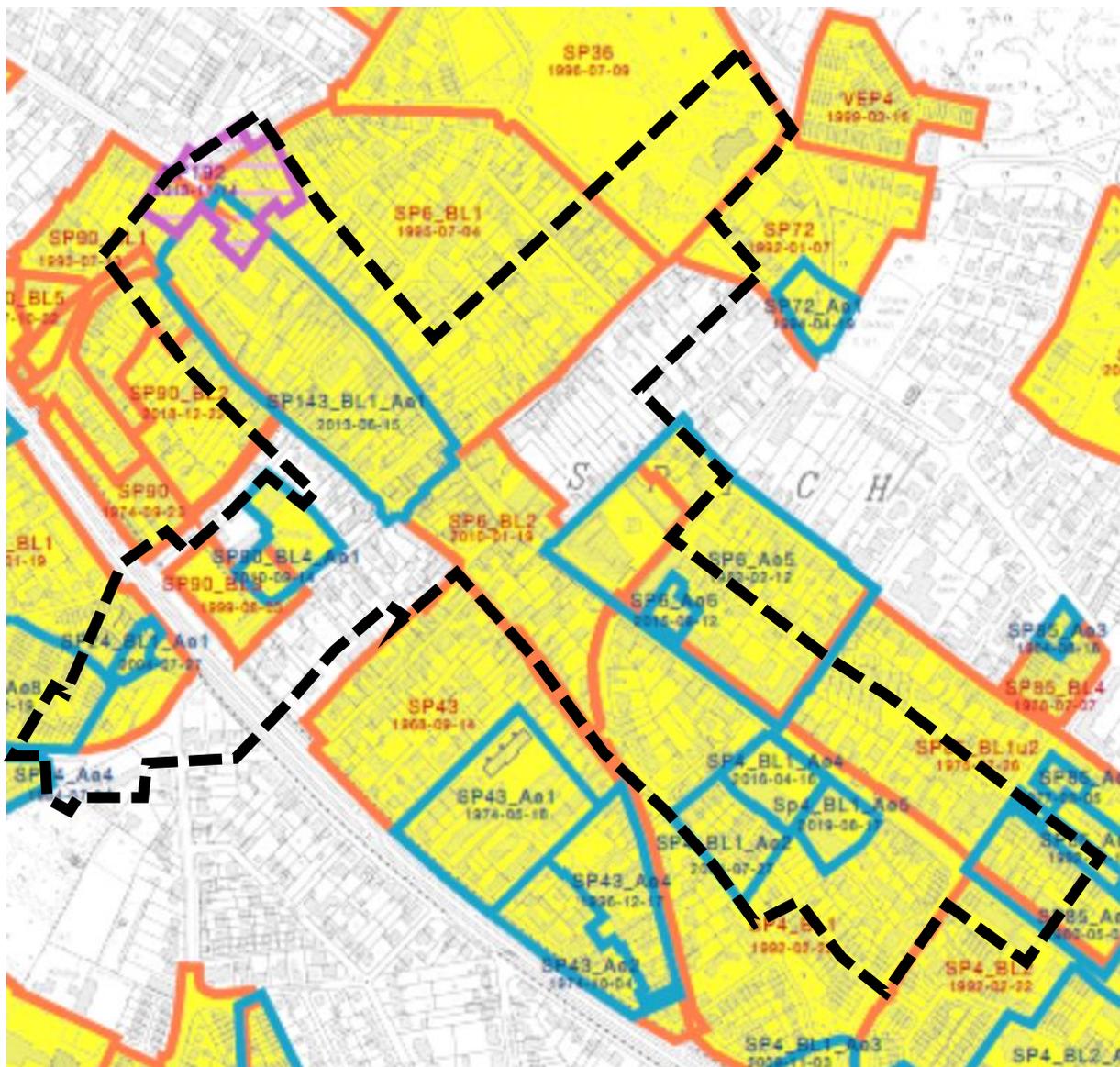


Abb. Ausschnitt Übersicht bestehender Bebauungspläne im Stadtteilzentrum Spich

2.1.4. Aufgehobene Bebauungspläne im Bereich Hauptstraße / Kochenholzstraße

Die Bebauung im Stadtteilzentrum Spich wurde durch eine Reihe von Bebauungsplänen geleitet, die zwischenzeitlich aufgehoben oder ersetzt worden sind, aber die Bebauungsstruktur in Teilen bis heute geprägt haben. Insbesondere ist der Bebauungsplan Sp 6, Blatt 2, 1. Änderung vom 04.07.1967 zu nennen, der zwar in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung keinen 4-streifigen Ausbau der Hauptstraße mehr vorsah, weil inzwischen die Flughafenautobahn A 59 projektiert wurde; allerdings wurde eine erhebliche Verbreiterung der Hauptstraße (B 8) berücksichtigt mit beidseitigen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr.

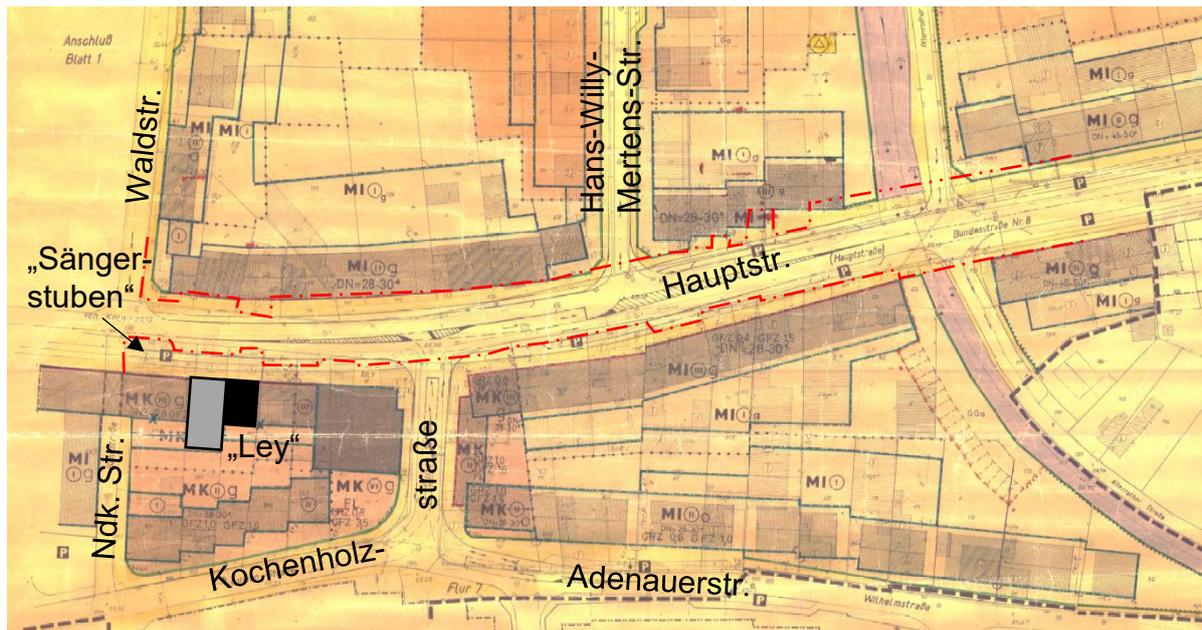


Abb. Nicht mehr gültiger Bebauungsplan Sp 6 Blatt 2, 1.Änd. (rot Bauflichten Bestand)

Der aufgehobene Bebauungsplan sah eine Verbreiterung der Hauptstraße auf ca. 28,50 m vor (insb. eine neue Fluchtlinie auf der Südwestseite), die das Gebäude der Bäckerei Ley aufnimmt, das seinerzeit auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet worden ist. Der ca. 7 m betragende Versatz nach hinten wurde ansonsten nicht verwirklicht und wirkt allein als Entwicklungsbruch, da er zu stark, um sich noch in die bestehende Bauflucht einzufügen. Eine geschlossene III-geschossige Bebauung entlang der Hauptstraße sollte mit einer Überbauung der Bahnhofsstraße (heute Niederkasseler Straße), die historische Achse Waldstr./Niederkasseler Str. (fußläufiger Durchgang im EG) überspannen. Der gesamte zentrale Baublock war für eine bauliche Erneuerung der heute größtenteils noch existierenden Bestandsbebauung vorgesehen. Ein 4-geschossiges großmaßstäbliches Geschäftshaus mit Flachdach an der Ecke Hauptstraße/Kochenholzstraße (heute „Haus Heep“) ist Teil eines Kerngebietes (GFZ 2,0 bzw. 3,5) gewesen, das von Mischgebieten (GFZ 1,5) ergänzt wurde. In der seinerzeitigen Planung wurde hier das neue Zentrum Spichs mit der höchsten Verdichtung als Kerngebiet gesehen. Eine Planung, die so nicht umgesetzt wurde und in den 1970er an der Ecke Hauptstraße/ Freiheitsstraße mit 5 Vollgeschossen verwirklicht worden ist, zu Beginn der 1980er Jahre gestaltverträglicher durch einen zweiten Bauabschnitt mit 4 Vollgeschossen und Dachgeschoss einschließlich der platzbildenden Bebauung hinter dem heutigen EDEKA-Markt.

2.2. Analyse Baustruktur und Topographie

Der nördliche Teil von Spich weist eine stärkere Topographie auf. Im Stadtteilzentrum ergibt sich eine stärkere Topographie lediglich durch die Bahn-Unterführung im Bereich des S-Bahn-Haltepunkts. Die Höhe üNN variiert im Stadtteilzentrum zwischen dem Bereich Bleimops-Platz/Kirche, ca. 55 m üNN und dem Bereich Bürgerhaus/Kita, ca. 57,5 m üNN. Die Grundschule Asselbach liegt auf ca. 60 bis ca. 70 m üNN.

Der Übergang zu den Nachbarstadtteilen liegt in Spich meist in Gewerbegebieten (Luxemburger Straße (Troisdorf-Oberlar), Belgische Allee (Köln-Lind), Mülheimer Straße (Troisdorf-Mitte), sodass sich die Ortslage klar vom übrigen Siedlungsgefüge abhebt.



Abb. Schwarzplan mit Topographie und Geltungsbereich des Entwicklungskonzeptes

Im Schwarzplan erkennt man die heterogene Baustruktur im Stadtteilzentrum von Spich. Der historische Ortskern ist entlang der Hauptstraße (zwischen dem Denkmal „Haus Spich“ und Auf der Bitz) und entlang der Waldstraße noch klar erkennbar. Dort verengt sich die Bebauung der Hauptstraße und verläuft in einer weit geschwungenen S-Kurve. Im Ortskern ist die geschlossene Bauweise anzutreffen, bei alten Gebäuden auch mit rückwärtiger Grenzbebauung (Hofstellen) oder in halboffener Bauweise. Die Gebäudehöhe schwankt zwischen einem und drei Geschossen, wenige Ausreißer auch höher bis zu 5 Geschossen. Eingeschossige Gebäude sind neben den Discount-Lebensmittelmärkten überwiegend Altbauten aus dem 19. Jahrhundert, teilweise auch noch älter. Im 19. Jahrhundert wurden aber auch neben den Herrensitzen schon zweigeschossige Gebäude errichtet. Jenseits der historische Ortslage verbreitert sich das Profil der Hauptstraße und führt rd. 800 m schnurgerade Richtung Troisdorf durch das äußere Spicher Siedlungsgebiet bis zu einem leichten Knickpunkt an der Rodderstraße und dann ebenso gerade weiter durch den Industriepark Troisdorf. Hier wie auch außerhalb des Plangebietes überwiegt

eine offene Bebauung. Öffentliche Gebäude, Sonder- und Gewerbebauten sind dort klar als großmaßstäbliche Baukörper erkennbar.

2.3. Analyse Dachformen

Die Bebauung entlang der Hauptstraße besteht überwiegend aus historischen kleinteiligen giebelständigen Satteldachbebauungen und meist nicht ganz so kleinteiligen traufständigen Satteldachbebauungen (teilw. historisch, teilw. neueren Datums).

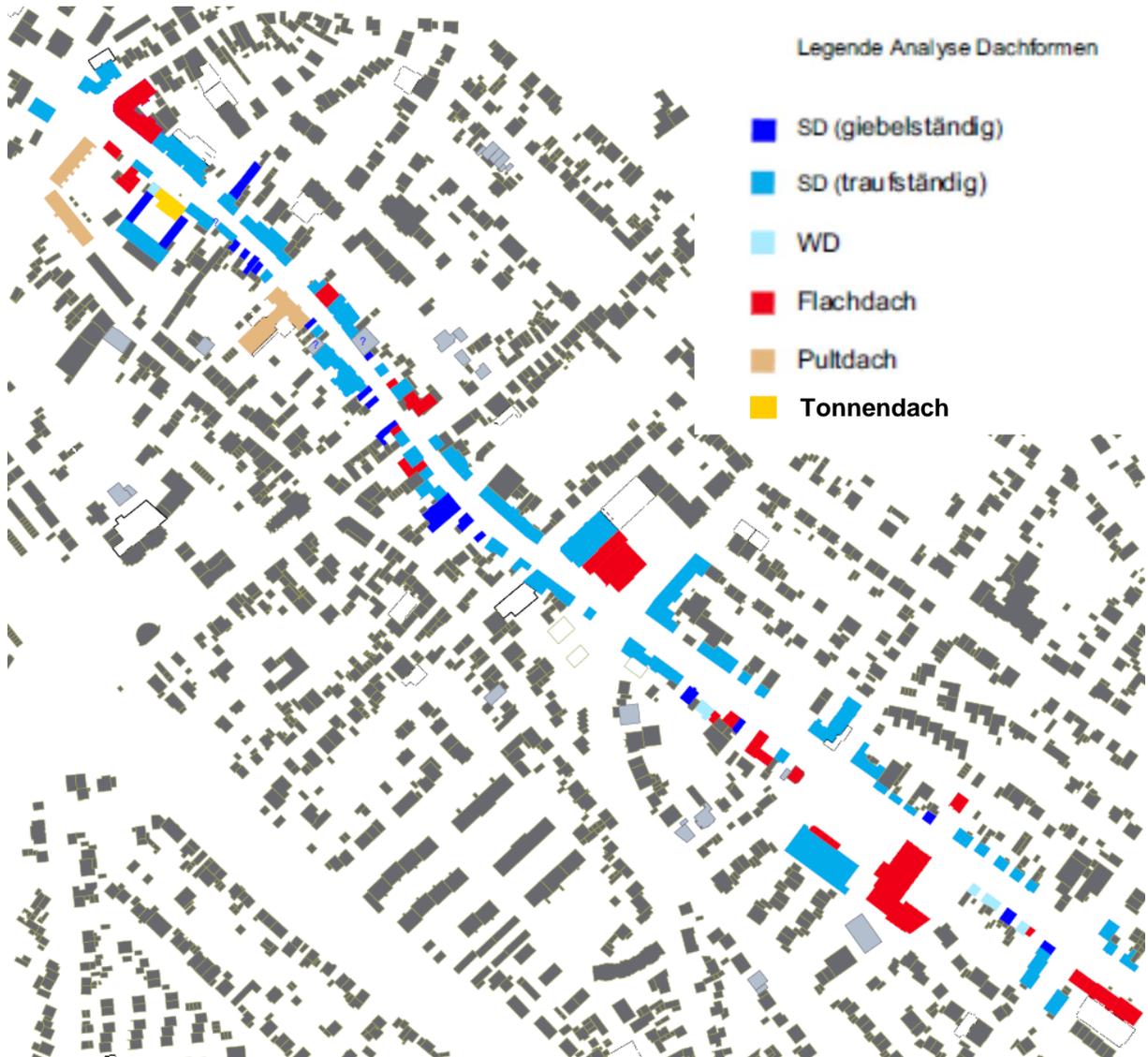


Abb. Analyse der Dachformen entlang der Hauptstraße (B8)

Darüber hinaus gibt es einige Flachdachgebäude:

- drei höhergeschossige Gebäude aus den 1960er/70er Jahren,
- ein viergeschossiges Gebäude (aus den 1960er/70er Jahren) in zurückversetzter Bauflucht in der Hauptstr. 100
- zwei kürzlich fertiggestellte Gebäude mit III bzw. II Vollgeschossen (und Staffelgeschoss) in der Hauptstr. 174 und 188
- und diverse I-geschossigen Gebäude (Discounter, Imbiss, [ehemal.] Tankstelle, Anbauten, etc.)

Zwei Wohnkomplexe aus den 1990er Jahren weisen ein Pultdach auf:

- Ecke Lülsdorfer Straße
- Ecke Fußweg Verlängerung Sonnenstraße

Das denkmalgeschützte Haus Spich hat ein Tonnendach und rundet die vorherrschenden Satteldächer (trauf- und giebelständig) sowie einige wenige Mansard- und Walmdächer ab.

2.4. Analyse Denkmalpflege/-schutz

Entlang der Hauptstraße gibt es zwischen Lülsdorfer- und Bonner Str. aktuell drei Denkmäler (Hauptstraße 183, Hauptstraße 125, Hauptstraße 123a).

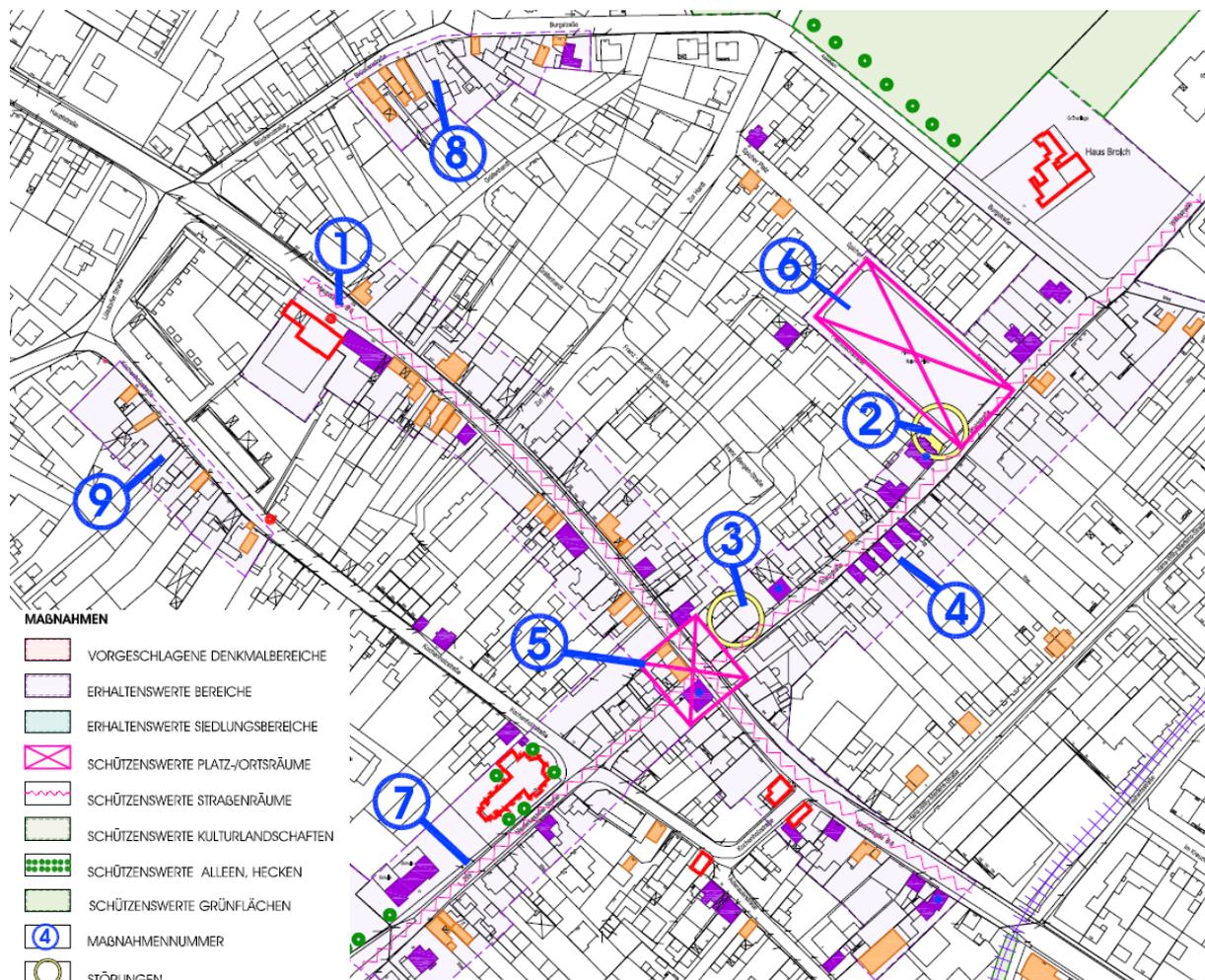


Abb. Ausschnitt Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf, Architekturbüro Vogt-Werling, Bergisch Gladbach 2010, S. 141

Der am 05.10.2010 vom Rat beschlossenen Denkmalpflegeplan weist ein weiteres Gebäude (Hauptstraße 61) als denkmalwert und 14 Gebäude als erhaltenswert aus und stellt 18 „Zeitzeugen“ dar. Im Denkmalpflegeplan kommt dem Bereich in der historischen Mitte von Spich (Niederkasseler Straße/Waldstraße/Hauptstraße) eine besondere Bedeutung zu (schützenswerte Platz- und Ortsräume, erhaltenswerter Bereich).

Aus der Karte der Siedlungsentwicklung im Denkmalpflegeplan wird deutlich, dass für das Spicher Zentrum bereits 1824 eine durchgehende Bebauung kartiert wurde. Damit geht

dort eine mehr als 200jährige bauliche Entwicklung und Erneuerung einher, sodass die damals kartierte Bebauung größtenteils nicht mehr existiert und zwischenzeitlich z. T. mehrfach ersetzt wurde. Teilweise ist allerdings die nachfolgende, inzwischen oft weit über 100 Jahre alte Bebauung noch existent.

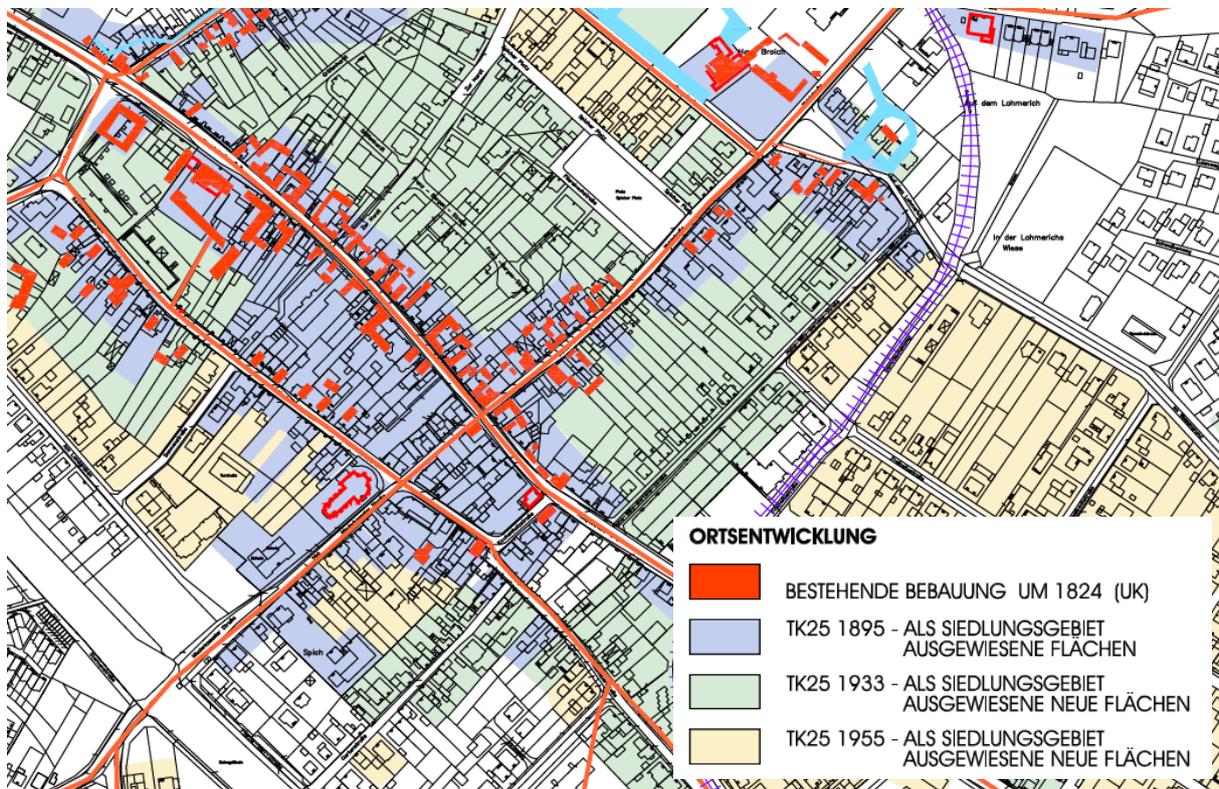


Abb. Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf, zeitliche Abfolge der Ortsentwicklung, a.a.O., S. 139

2.5. Analyse Sichtachsen, Blickbeziehungen

Das Stadtteilzentrum zieht sich entlang der Hauptstraße in Ortskernlage. Durch den geschwungenen Verlauf ergeben sich besondere Blickbeziehungen in der Hauptstraße auf den alten Mittelpunkt von Spich.

Im Bereich des unmittelbaren historischen Ortskerns von Spich ergibt sich die sehr markante Sichtachse entlang der Waldstraße auf die historische Mitte und den Kirchturm (St. Maria Himmelfahrt). Durch die Verengung der Niederkasseler Straße tragen die Gebäude Hauptstraße 135 und 133 (Sängerstuben) positiv zur städtebaulichen Raumbildung bei. Die Häuser rücken auch in der Hauptstraße weiter in den Straßenraum ein und markieren hier die alte Ortsmitte. Mit der gestalterisch positiven Straßenraumverengung entsteht zugleich ein Konflikt in Bezug auf den nutzungsbedingten Flächenanspruch an den Straßenraum an dieser Stelle.



Abb. Blickbeziehungen und Sichtachsen



Abb. Foto Waldstraße (Blickrichtung historische Mitte und Kirchturm)

Durch den gewundenen Verlauf der Hauptstraße (B8) ergeben sich vielfältige Blickbeziehungen. Der gewundene Verlauf der Hauptstraße ist auch stadträumlich angenehm und ist positiv zu bewerten in Bezug auf die städtebauliche Raumbildung:



Abb. Foto Hauptstraße-Bereich zw. Kochenholz- und Niederkasseler Straße (Blickrichtung Nordwest)



Abb. Foto Hauptstraße/Kochenholzstraße (Blickrichtung Südost)

2.6. Analyse Verkehr / Mobilität

Das unregelmäßige, gewachsene Straßennetz von Spich wird dominiert von der Hauptstraße als Bundesstraße und linearem Band für den Durchgangsverkehr, das zugleich auch für die örtliche Erschließung erhebliche Bedeutung hat. Die Querstraßen sind reine Erschließungsstraßen.

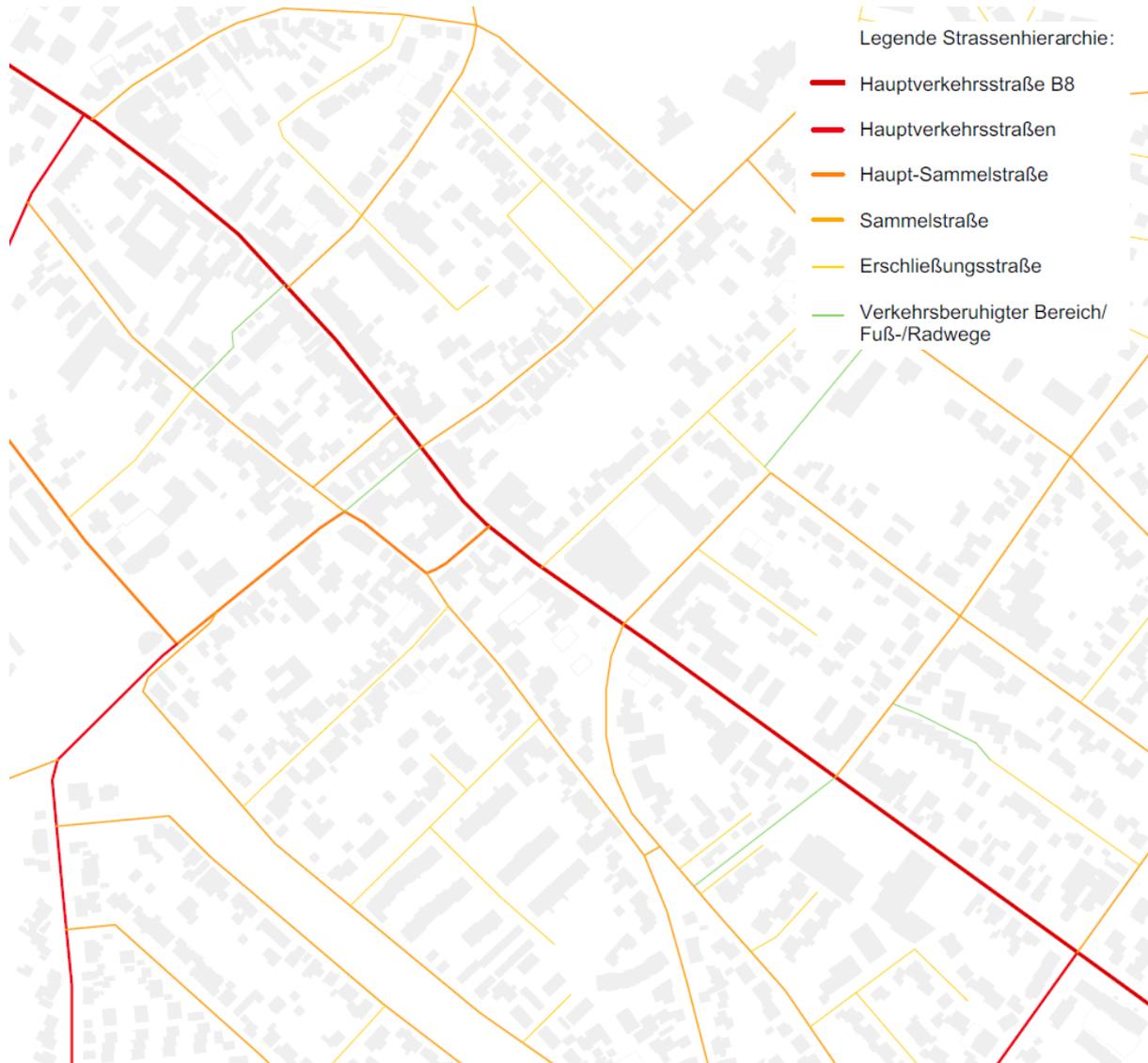


Abb. Analyse Verkehr - Straßenhierarchie

Die Verbindung zwischen dem südwestlichen Teil von Spich mit dem Zentrum erfolgt vorbei am DB-Haltepunkt über die Niederkasseler- und Kochenholzstraße. Die Niederkasseler Straße (L 269) ist im Bereich der Bahnunterführung nur im Ein-Richtungs-Verkehr passierbar. Das führt im Verkehrsnetz zu einem höheren Widerstand und einer begrenzten Belastung der Straße im Spicher Zentrum. Sie bildet im historischen Ortskern von Spich ein Straßenkreuz mit der Hauptstraße (B 8) und verläuft als Waldstraße weiter nach Nordosten Richtung Wahner Heide zum Mauspfad (K 20). Es ist die einzige Südwest-Nordost-Verbindung, die die Hauptstraße relativ direkt mit dem Mauspfad verknüpft. Die Lülisdorfer Straße, die bis zur B 8 die überörtlichen Verkehre der L 269 aufnimmt und Hauptverkehrsstraßencharakter hat, tangiert das Spicher Zentrum nur. In der Fortsetzung über die B 8 hinweg schwenkt die Brückenstraße nach Köln ab und erreicht erst dort den Mauspfad.

Die Verkehrsbedeutung der Waldstraße mit Anschluss an den Mauspfad ist aber aufgrund ihres geringen Querschnitts und Ausbaumerkmalen einer Anliegerstraße relativ gering. Darüber hinaus gibt sie einen Teil ihres Verkehrs ab an die Asselbachstraße.

Zu den ältesten Spicher Straßen zählen die Kochenholzstraße und ihre Verlängerung, die Adenauerstraße, die im Spicher Zentrum parallel südlich der Hauptstraße verlaufen. Das gesamte Straßennetz im Spicher Zentrum abseits der Hauptstraße weist aber im Wesentlichen keine geometrisch erkennbare Hierarchisierung auf.

Eine Besonderheit stellt der Straßenzug Auf der Bitz / Freiheitsstraße dar, der im Dornröschenweg und dem Magdalena-Wester-Weg als selbständig geführter Fuß-/Radweg seine Fortsetzung findet und auf einer alten Kleinbahntrasse verläuft, die an der Alaunhütte am Kollberg vorbei Richtung Köln-Wahn führte.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung nimmt die Hauptstraße im Spicher Zentrum eine Verkehrsbelastung von bis zu 10.000 Fz/24 h auf (Bestandserhebung Verkehrsentwicklungsplan [VEP], Fortschreibung 2014). Der 6,50 m bis 7 m breite zweistreifige Fahrbahnquerschnitt kann diese Verkehrsmenge problemlos abwickeln. Allerdings verbleiben im Kern der alten Ortsmitte teilweise minimale Gehwege und der Fahrradverkehr wird mit auf der Fahrbahn geführt.



Abb. Durchschnitt. tägliche Verkehrsmenge werktags in 24 h (DTVw) im Spicher Zentrum, Ausschnitt Fortschreibung VEP der Stadt Troisdorf, Büro IGS, Neuss 2014, Anlage 8.1

In der alten Ortsdurchfahrt zwischen Brückenstraße und Hans-Willy-Mertens-Straße ist diese Belastung auch städtebaulich nicht verträglich, da die Gebäude nur geringe Abstände zur Fahrbahn haben, ohne Distanz durch andere Verkehrsflächen oder Vorgärten

auf den Grundstücken. Der Schwerverkehrsanteil liegt in diesem Abschnitt bei rd. 7 %. Im Troisdorfer Straßennetz überschreiten nur wenige Straßen einen Schwerverkehrsanteil von 5 %, die B 8 nimmt davon den größten Anteil als Hauptverkehrsstraße auf, bedingt durch die Bündelung von Ziel- und Quellverkehren (Belgische Allee, Industriepark Troisdorf) mit dem Durchgangsverkehr. Nach den Maßstäben des Verkehrslärmschutzgesetzes wäre eine Reduzierung um 3 dB (A) eine wesentliche Entlastung, die der Halbierung der Verkehrsmenge entspräche, aber unrealistisch erscheint, weil es keine planerischen Alternativen gibt, zumindest in dieser Größenordnung. Mit der baulichen Erneuerung wird bei jedem Neubau aber baulicher, passiver Schallschutz umgesetzt. Es verbleiben aber Beeinträchtigungen, auch im öffentlichen Raum.

Das übrige Straßennetz im Spicher Zentrum nimmt entsprechend der gleichmäßigen Netzhierarchie Verkehrsmengen von rd. 1.000 bis 2.000 Fz/24 h auf. Diese Mengen lassen sich im Allgemeinen noch funktionsgerecht und verträglich abwickeln. Durch eine verkehrsberuhigende Gestaltung der Anliegerstraßen wird die gleichmäßige Verkehrsverteilung unterstützt und Schleichverkehr entgegengewirkt. Allerdings erreichen einige Straßen in der Spitzenstunde dann auch die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit.

Die Straßenausbausituation ist der Verkehrsbelastung entsprechend verkehrsgerecht, allerdings in der Hauptstraße nur für den fließenden motorisierten Verkehr mit Fahrbahnquerschnitten von 6,50 m in der historischen Ortslage zwischen Lülsdorfer Straße und Auf der Bitz und über 8 m hinter Auf der Bitz und Bonner Straße. Die Gehwege unterschreiten z. T. deutlich die Richtlinien-Mindestmaße in der gewachsenen alten Ortslage mit angrenzender Altbebauung (s. nachfolgendes Kap. Analyse Straßenbreiten B 8).

Die Situation des ruhenden Verkehrs ist dadurch gekennzeichnet, dass zwischen Lülsdorfer Straße und Auf der Bitz entlang der Hauptstraße aufgrund der beengten Platzverhältnisse kaum Parkplätze möglich sind. Es stehen hier gerade einmal 7 öffentliche Parkstände zur Verfügung. Im Abschnitt zwischen Auf der Bitz und Bonner Straße sind direkt hinter der Bonner Straße Richtung Stadtteilzentrum 7 Parkstände im Wechsel mit 4 Bäumen als Parktaschen angelegt, die hier ein kleines grünes Entree bilden. In ihrer stadträumlichen Wirkung bleiben die Bäume aber beschränkt.

Dieses straßenbegleitende Angebot für den ruhenden Verkehr ist völlig unzureichend, sodass in der alten Ortslage ergänzende Parkangebote in Form von Parkplätzen in den Seitenlagen bestehen. Ein Parken auf der Fahrbahn würde einen Begegnungsfall auch von Personen- und Lieferwagen ausschließen und die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs erheblich behindern und ist deshalb unzulässig. Ein zentrales Angebot stellt der zwischen Hans-Willy-Mertens-Straße und Freiheitsstraße gelegene neue (Markt)platz dar mit gut erreichbaren 87 Parkständen auf der Platzfläche (P 1). Dies ist zwar zugleich auch der Kundenparkplatz des großflächigen EDEKA-Marktes mit 1.400 qm Verkaufsfläche und rd. 70 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen; eine Beschilderung als öffentlicher Parkplatz mit Parkscheibenregelung (3 h) öffnet den Parkplatz jedoch auch für sonstige Kunden und Ergänzungseinkäufe im Spicher Stadtteilzentrum. Insbesondere für die Geschäfte direkt an der Hauptstraße in der alten Ortsmitte besteht in der Felix-Krakamp-Straße ein Angebot von 33 ebenfalls bewirtschafteten öffentlichen Parkständen (P 2). Auch diese sind gut anzufahren mit Zufahrt über die Hauptstraße und Abfahrt über die Kochenholzstraße. In unmittelbarer Nähe kurz hinter der Einmündung der Waldstraße befinden sich dort weitere 12 Parkstände (P 3). In der Kochenholzstraße sind vor der VR-Bank noch einmal 3 Parkstände straßenbegleitend abmarkiert, der NORMA-Markt in der Hauptstr. 125a hat 10 Kundenstellplätze. Insgesamt stehen im Zentrumsbereich 135 öffentliche

Parkstände als relativ geringes Parkraumangebot zur Verfügung, die überwiegend ausgelastet sind.

Im Abschnitt Auf der Bitz bis Bonner Straße bestehen in den Seitenlagen keine Parkraumangebote, sodass auf der über 8 m breiten Fahrbahn z. T. durchgehend einseitig geparkt wird. Begegnungsfälle des Schwerlastverkehrs werden dadurch behindert. Der Straßenraum und die Verkehrsführung wirken auch dadurch ungeordnet.

In der Ortsmitte wird der Radverkehr mit auf der Fahrbahn geführt. Ab Auf der Bitz Richtung Troisdorf verfügt die Hauptstraße auf beiden Seiten durchgehend mit einem Hochbord abgetrennte Radwege. Der für Rad- und Gehweg zur Verfügung stehende Raum schwankt zwischen rd. 2,70 m und 3,70 m mit Radwegbreiten von rd. 1,50 m, teilweise auch weniger und Gehwegbreiten von rd. 1,30 m bis 2,20 m.

Das Stadtteilzentrum Spich weist eine gute Anbindung an das öffentliche Bus-Netz auf. Die zentrale Haltestelle „Spich Kreissparkasse“ in der Hauptstraße wird von den Linien 503 (Linienweg Hauptstraße) und 507 (Linienweg durch östl. Spicher Wohngebiete) im 20-Minuten-Takt bzw. 60-Minuten-Takt bedient. Die Haltestelle Asselbachstraße fährt nur die Linie 503 an. Der vom Zentrum 350 m entfernte Bahnhof Spich wird als Knotenpunkt zum S-Bahn- und DB-Netz darüber hinaus von den Linien 504, 505 und 508 angefahren.

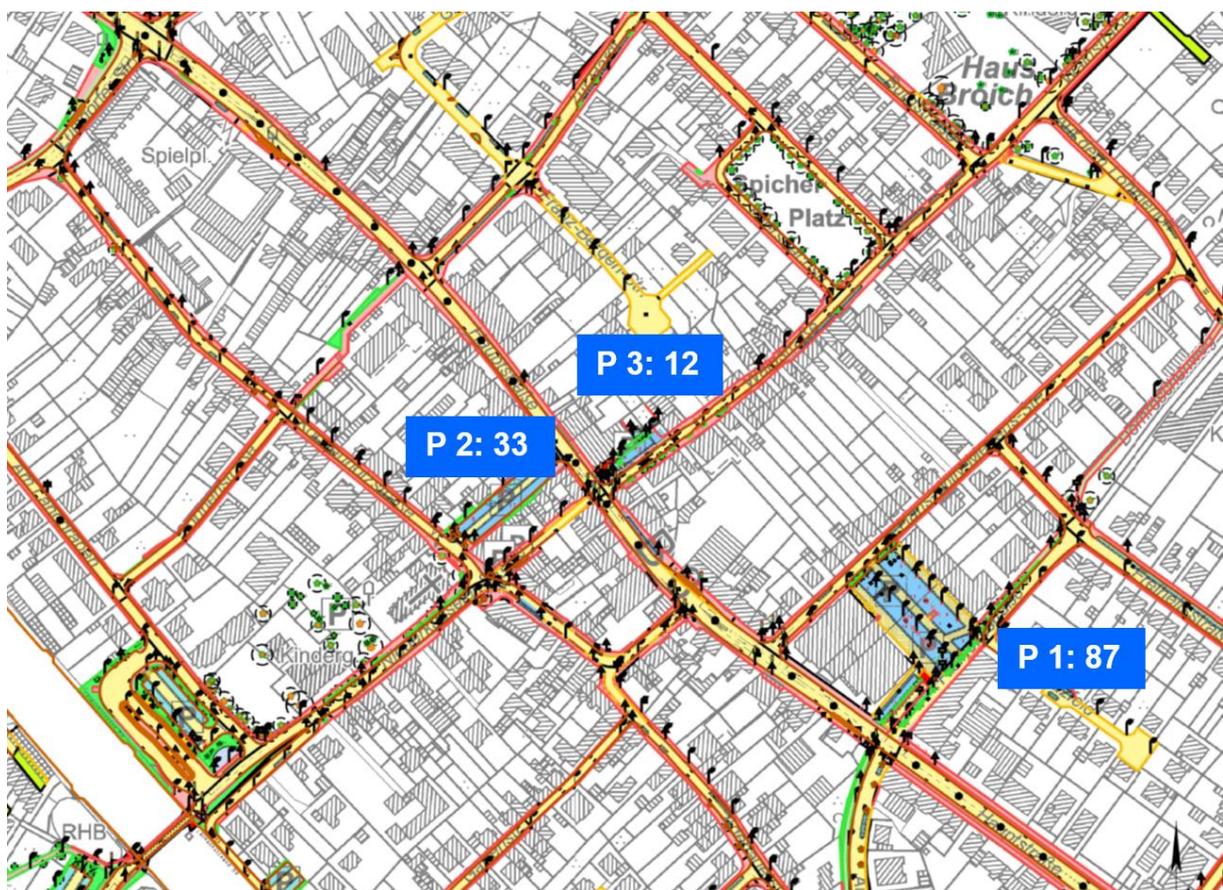


Abb. Ausschnitt aus dem GIS der Stadt Troisdorf, Straßenkataster u. -markierung, Parkplätze u. Straßenbäume Abschnitt Ortsmitte mit den beschriebenen Parkplatzstandorten

darüberhinausgehende bessere städtebauliche Integration ist nur perspektivisch zu erreichen durch eine geschwindigkeitsreduzierte (Begegnungs-)Zone im zentralen Bereich, die durch einen höheren Widerstand auch potenzial entlastend auf die B 8 wirken würde. Im südöstlichen Teil der Hauptstraße bieten die Flächen mehr Spielraum für diverse Straßenaufteilungen.

2.8. Erlass und Anwendung der Vorkaufsrechtssatzung Spich

Seit dem 25.10.2000 gilt für den Ortskern Spich die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Spich steht der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB Abs. 1, Nr. 2 BauGB an allen bebauten und unbebauten Grundstücken zu. Zur Rechtfertigung für den Vorkaufsrechtsvorbehalt wird in der Begründung zur Satzung ausgeführt:

„Die Stadt Troisdorf hat sich in der Vergangenheit bemüht, durch verschiedene städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen die Struktur des Ortsteils Spich zu verbessern.

Die Hauptstraße wurde durch den Ausbau der Lülsdorfer Straße, der Bonner Straße und der Südumgehung Spich sowie dem Autobahnanschluss Spich vom gewerblichen Verkehr entlastet. Zurzeit erfolgt im Zusammenhang mit den Bau der Neubaustrecke der DB AG der Ausbau des S-Bahnhaltepunktes Spich mit Anbindung an den Flughafen sowie die Oberzentren Köln und Bonn sowie der Ausbau einer zentralen Bushaltestelle am Bahnhof, sodass der ÖPNV entscheidend verbessert werden kann. Hinzu kommen der Bau des Bürgerhauses sowie die Wohnumfeldverbesserungsprogramme Waldstraße und Kochenholzstraße.

Die vorhandenen Bauflächen wurden aktiviert. [...] Darüber hinaus wurden weitere Anstrengungen unternommen, den Einzelhandel zu stärken. So wurden die Gewerbegebiete durch eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen freigehalten, für die Innenstadt Troisdorf und die Geschäftsbereiche in Sieglar und Spich wurden Konzepte zur Steuerung von Vergnügungstätten wie Spielhallen, Sexshops entwickelt und durch Bebauungspläne abgesichert, um ‚Downtrading-Prozesse‘ zu verhindern. [...] Die Sicherung eines wohnungsnahen und vielfältigen Angebotes ist aus heutiger Sicht gefährdet. [...]

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt daher durch städtebauliche Maßnahmen Flächen im Ortskern von Spich und in den angrenzenden Bereichen zu aktivieren, Einzelhandel und Dienstleistungen in der Hauptstraße zu stärken sowie die Wohnnutzung in den angrenzenden Flächen zu verdichten. Auch im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Innenentwicklung verstärkt werden.[...]

Insbesondere der eigentliche Ortskern entlang der Hauptstraße zwischen Lülsdorfer Straße und Asselbachstraße weist nach wie vor erhebliche städtebauliche Mängel wie schmale, schlecht nutzbare Grundstücke etc. auf. Das Ortsbild ist inhomogen und weist in Bezug auf die Gestaltung, Aufenthaltsfunktion oder städtebauliche Situation keine besonderen Qualitäten auf. [...]

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt daher durch städtebauliche Maßnahmen Flächen im Ortskern von Spich und in den angrenzenden Bereichen zu aktivieren, Einzelhandel und

Dienstleistungen in der Hauptstraße zu stärken sowie die Wohnnutzung in den angrenzenden Flächen zu verdichten. Auch im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Innenentwicklung verstärkt werden.“

Die Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 2000 gilt vor allem für kleinere, kleinteilig bebaute Grundstücke entlang der Hauptstraße (B8), teilweise mit sehr alter und / oder im Sinne städtebaulicher Missstände sanierungsbedürftiger Bebauung; teilweise in Kombination mit vorspringenden alten Baufluchten, die den Verkehrsraum für Fußgänger z. T. stark einschränken, die Missstände in funktionellem Sinne darstellen. Vereinzelt sind auch Grundstücke nur mit gestalterischen Mängeln einbezogen worden, die aus heutiger Sicht eher nicht mehr einzubeziehen wären, weil sich das Tatbestandsmerkmal eines Missstandes weniger signifikant darstellt.



Abb. Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung vom 25.10.2000 mit Kennzeichnung der privat oder im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechtes umgesetzten Planungen (rotes Kreuz) bzw. nach dem Entwicklungskonzept nicht mehr oder neu weiterverfolgten Vorkaufsrechtsabsichten (gelb), in Klammern, wenn von Konzeptidee abhängig

Inzwischen sind über die lange Zeit eine Reihe von Neubaumaßnahmen umgesetzt, so dass hier die Satzung aufgehoben werden kann. So z. B. östl. der Lindenallee, Ecke Waldstraße/Hauptstraße oder Ecke Brückenstraße/Hauptstraße. Für einige Grundstücke ist ein Neubau in Planung, z. B. Ecke Auf der Bitz/Hauptstraße. Für einige Bereiche wurde der Bebauungsplan zur Umsetzung der Satzungsziele geändert (z. B. aktuelle Sp 204 im Bereich „Sängerstuben“. Der Bebauungsplan Sp 6, 6.Änderung (2015) – Hauptstraße, östl. Freiheitsstraße wurde trotz Bebauungsplanänderung aufgrund gerichtlicher Entscheidung nicht plangemäß als Blockentkernungsmaßnahme umgesetzt. Es wird keine Einbeziehung in die Satzung mehr vorgeschlagen wie für das Eckgrundstück Hauptstr. 107 / Auf der Bitz, das zwar in verschiedene Parzellen aufgeteilt ist, aber eigentumsrechtlich aus einer Hand entwickelt werden kann.

Auch wenn die Satzung über 20 Jahre alt ist, so hat sie an Aktualität hinsichtlich der schwierigen Rahmenbedingungen für die Stadtteilzentren allgemein und Spich im Besonderen nichts verloren. Die Lage des Einzelhandels insbesondere im Bereich des aperiodischen Bedarfs hat nach Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 an Brisanz weiter zugenommen. Gerade dieses Segment trägt die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum und ist von Funktionsverlusten bedroht, insbesondere die pandemiebedingte Ausweitung des Internethandels. Die erfolgreiche Interessensbekundung im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ mit der Laufzeit 2021-25 sieht daher vor, das Nebenzentrum Spich in den Förderantrag mit einzubeziehen.

Weiterhin aktuell bleibt auch der Erneuerungsbedarf für einige kleine und kleinteilig bebaute Grundstücke in zentralen Lagen im Stadtteilzentrum, die den Verkehrsraum für Fußgänger stark einschränken (z. B. im Bereich zwischen Niederkasseler Straße und Zur Hardt). Für diese Bereiche ist eine Beibehaltung der Satzung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Vorkaufsbereichs des Grundstücks Hauptstr. 179 (derzeit durch die Fa. Schmidt Gartenbau genutzt) wird eine Erweiterung bis zur Kochenholzstr. vorgeschlagen, da hier Eigentümeridentität besteht und eine Gesamtentwicklung zumindest für Teilflächen und vor allem die Zufahrt zielführend erscheint.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist ein Instrument, bei dem sich naturgemäß erst über längere Zeit Erfolge in den Arrondierungsbemühungen einstellen, je nachdem wie intensiv Bodenverkehr in dem betreffenden Bereich stattfindet. Das haben die Erfahrungen auch in Spich gezeigt.

2.9. Analyse Freiraum / Grünstrukturen

Der Stadtteil Spich ist aufgrund seiner Lage am Rande der Wahner Heide grundsätzlich ein sehr grüner Stadtteil. Die Versorgung mit wohnortnahen Grünflächen ist jedoch je nach Wohnlage recht unterschiedlich ausgeprägt. Im Stadtteilzentrum ist relativ wenig Grün vorzufinden. Der Spicher Platz und der Bleimopsplatz mit der alleeartig bepflanzten Niederkasseler Straße sind die auffälligsten Grüninseln neben dem Grünzug der ehemaligen Kleinbahntrasse (Auf der Bitz, Dornröschenweg) und der begrünten Straße Im Wiesengrund. Es fehlt eine Vernetzung der äußeren Grünstrukturen durch den Ortskern hindurch über Grünverbindungen / Straßenraumbegrünungen.

Weitere straßenbegleitende Bäume gibt es noch in den wichtigen Querverbindungen Zur Hardt und Waldstraße, die zumindest im Ansatz vernetzend wirken. Die verkehrsreiche Hauptstraße (B 8) könnte durch straßenbegleitende Bäume ganz erheblich aufgewertet

werden, sodass sich das grüne Band zwischen Spich und Troisdorf auch bis zur alten Ortslage Spich fortsetzen könnte. Nachstehend wird der Baumbestand im Plangebiet mit möglichen ergänzenden Handlungsoptionen aufgeführt.

Hauptstraße: 4 → Option Straßenraumgestaltung, Pflanzung einer Allee

Niederkasseler Straße 10 / Waldstraße 9: → Vernetzungsoption über Felix-Krakamp Str. Kochenholzstraße 5 (fertiger Straßenumbau Wohnumfeldverbesserung)

Hans-Willy-Mertens-Straße: 8 (als Abtrennung zum Platz)

Auf der Bitz / Freiheitsstr. / Dornröschenweg: 75 (das Zentrum tangierender Hauptgrünzug)

Lindenallee: 28 (historische Allee)

Adenauerstraße:5 (fertiger Straßenumbau Wohnumfeldverbesserung)



Abb. bestehende öffentliche Freiraum-/Grünstrukturen

2.10. Städtebauliche Entwicklungsrichtungen am Beispiel aktueller Bauprojekte

Die hohe Nachfrage nach Grundstücken für Bauprojekte hat auch im Zentrum von Spich in den letzten 5 Jahren die Erneuerung des Baubestandes beschleunigt und zu einer Reihe von Neubauprojekten als Ersatzbauten geführt. Bei der Gestaltung der Bauprojekte wurde zunehmend angefragt, von den gestalterischen Festsetzungen in den geltenden Bebauungsplänen abweichen zu dürfen, indem anstelle des festgesetzten Satteldaches die Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach ausgebildet werden. Der Wunsch nach Flachdächern knüpft planungshistorisch an die 1970er Jahre an, in die der Neubau mit der Pius-Apotheke und der Neubau mit dem EDEKA-Markt im Erdgeschoss fallen. Beides sind Flachdachbauten mit deutlich vom Bestand abweichender Geschossigkeit (5 Vollgeschosse), die noch heute als Fremdkörper im Stadtbild wahrnehmbar sind, auch wenn Gebäude ähnlicher Höhe als Viergeschossiger angrenzend nachgezogen worden sind (Gebäude mit der Allianzversicherung bzw. das Gebäude mit der Erweiterung des EDEKA-

Marktes). Die nun beantragten Gebäude stellen sich hinsichtlich der Höhe plankonform dar und treten mit den Staffelgeschossen gefälliger in Erscheinung. Wegen der Vorbildwirkung sind die beantragten Abweichungen dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung vorgelegt worden.

Bei der Schließung der großen Baulücke auf den Grundstücken Hauptstraße 33-37 (westlich Rodderstraße) ist erstmals eine Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform und Bauweise nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zugelassen worden. Sehr intensiv wurde 2016 im Stadtentwicklungsausschuss über den Neubau auf dem Grundstück Ecke Hauptstraße / Waldstraße beraten, die erste Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform im Plangebiet dieses Entwicklungskonzeptes.



Abb. Neubau Hauptstr. 174 / Ecke Waldstr. aus der Hauptstr. und Abschnitt minimaler Gehwegbreiten

Der Wunsch, sich auch im Spicher Zentrum einer modernen Dachgestaltung zu öffnen, hat starke Kontraste zu den noch bestehenden Altbauten geschaffen, wie die Neubebauung Hauptstraße 174 / Ecke Waldstraße mit einer markanten runden Ecke, die eine neue Formensprache und Maßstäblichkeit einführt gegenüber der kleinteiligen historischen Bebauung vis-à-vis.

Ein weiteres Neubauprojekt in unmittelbarer Nähe zwischen Felix-Krakamp-Straße und Niederkasseler Straße zeigt, dass eine moderne zeitgemäße Architektur auch unter Verwendung der noch festgesetzten Dachform des tradierten Satteldaches möglich ist. Von der Nutzung entwickelt das Projekt jedoch die gemischte Nutzung im Spicher Stadtteilzentrum nicht weiter, sondern stellt sich als reiner Wohnungsneubau dar. Die angehobenen, sichtgeschützten Terrassen, liefern keinen aktiven Beitrag zur Ergänzung der zentralen Funktionen in dieser Geschäftslage liefern, der wünschenswert wäre. Gestalterisch

greift die Architektur aber Bezüge aus der Örtlichkeit auf wie das Einfügen in die bestehende Dachlandschaft und die Materialität der gegenüberliegenden Kirche mit einer Rotsteinverklinkerung der Erdgeschosszone.



Abb. Neubau Hauptstr. 174 / Ecke Waldstr. aus der Felix-Krakamp-Straße



Abb. Neubau Felix-Krakamp-Str. 2-4 von Südosten als reiner Wohnungsbau



Abb. Neubau Felix-Krakamp-Str.2-4, moderne Architektur mit tradiertem Satteldach

So sind im Spicher Zentrum zwei prototypische moderne Neubauten entstanden, die hinsichtlich der Dachform eine unterschiedliche Philosophie verkörpern. Einerseits die neue Dachform als Kennzeichen des neuen Bauens, das sich vom Bestand bewusst absetzt; und andererseits

Anhand dieser gebauten Beispiele ist insbesondere für den empfindlichsten Bereich des geographischen Zentrums von Spich zu entscheiden, welche Entwicklung im Stadtbild weiterverfolgt werden soll und ob und ggf. wo Bebauungsplanfestsetzungen neuen Entwicklungszielen für das Stadtbild, aber auch hinsichtlich der künftigen baulichen Nutzung anzupassen sind. Aufgrund der Häufung der Fälle gestalterischer Abweichungen führen weitere Einzelfallentscheidungen zwangsläufig zur Funktionslosigkeit der Gestaltungsfestsetzungen, die im Interesse der Rechtsklarheit aber zugunsten einer fundierten Planungsentscheidung vermieden werden sollte. Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept soll dafür die Grundlage liefern.

Eine planabweichende Dachform weist auch das neue Bauvorhaben Hauptstraße 188 auf, das die in diesem Teilabschnitt der Hauptstraße auslaufenden Ladennutzungen im Erdgeschoss nicht mehr aufgreift, sondern eine völlig ortsuntypische Vorgartenzone hinter einer relativ hohen Mauer schafft.



Abb. Neubau Hauptstraße 188 und Abschnitt minimaler Gehwegbreiten

Es ist der Versuch, die Schallschutzproblematik dort mit aktiven Mitteln zu lösen, um im Erdgeschoss Freisitze von Wohnungen schall- und sichtgeschützt anzubieten. Auch hier stellt sich die Frage, wie sich das Erscheinungsbild der Hauptstraße weiterentwickeln soll und ob zur Verwirklichung der Ziele Bebauungspläne in ihren Festsetzungen anzupassen sind.

Auf den Grundstücken Ecke Hauptstraße / Brückenstraße wurden 2019/2020 weitere Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform verwirklicht, allerdings in einem völlig anderen städtebaulichen Kontext, der hier zu einem klaren Abschluss am Ortseingang führt. Zusammen mit dem viergeschossigen Laubenganghaus Ecke Hauptstraße / Lültdorfer Straße bildet der viergeschossige Neubau Hauptstraße / Ecke Brückenstraße das Eingangstor in das Stadtteilzentrum Spich von Köln kommend.

Auf der anderen Seite der Durchfahrt der B 8 durch den alten Ortskern wird auf dem Grundstück Ecke Hauptstraße / Auf der Bitz im Wege der Abweichung von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform ein Neubau entstehen, der hier auch ein modernes Zeichen setzt.



Abb. Neubau Hauptstraße/Brückenstraße „Spich On“

Andere Neubauten am Rande des Plangebiet respektieren wiederum die Bebauungsplanfestsetzungen zur Dachform, wie das Neubauvorhaben Hauptstraße 74 (südöstlich der Telegraphstraße).

Die Befreiungen von der Dachform entlang der Hauptstraße (B 8) in den letzten Jahren haben die bestehende Heterogenität entlang der B 8 noch erhöht und haben grundsätzlich einen Wandel hin zu einer zunehmend „modernen“ Stadtteilstraße eingeleitet.



Abb. Geplanter Neubau Hauptstraße 103-105 (Ecke Auf der Bitz)

3. Zusammenstellung der Analyseergebnisse

Die vorstehenden Ergebnisse werden in der nachfolgenden Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst als Grundlage für die Ableitung der Planungsziele.

Stärken beschreiben die positiven Voraussetzungen und Ressourcen des Stadtteilzentrums Spich, die sich gegenwärtig vorteilhaft auswirken.

Schwächen stellen Probleme und negative Voraussetzungen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Spich dar.

Chancen bezeichnen Potenziale, auch nicht oder unzureichend genutzte, die aktiviert werden könnten.

Risiken kennzeichnen erst ansatzweise erkennbare Entwicklungen und Auswirkungen, denen im Entstehen begegnet werden sollte, um daraus resultierende Probleme zu vermeiden, sofern seitens der Stadt Einflussmöglichkeiten bestehen.

Stärken	Schwächen
<p>Erhaltung der Funktion als Nebenzentrum</p> <p>Starke Nahversorgung im Zentrum</p> <p>Gutes gastronomisches Angebot</p> <p>Gute Erreichbarkeit, DB-Haltepunkt, Busverkehr, größerer öffentlicher Platz (Parkplatz)</p> <p>Vorhandene historische Inseln im Ortskern, identitätsstiftende Baudenkmale</p> <p>Historische geschwungene Straßenführung der B 8, Sichtachsen</p> <p>Wohnstraßen im Ortskern durch Wohnumfeld-Maßnahmen in den 1980er Jahren aufgewertet</p> <p>Weitgehend homogene Dachlandschaft aus Satteldächern</p>	<p>Angebotslücken im aperiodischen Angebot</p> <p>Mängel in der Wahrnehmbarkeit eines charakteristischen Zentrums</p> <p>Immissionen durch starke Verkehrsbelastung auf der B 8</p> <p>B 8 in der historischen Ortsmitte z. T. mit schmalen Gehwegen und ohne Radwege</p> <p>Überalterte Bausubstanz mit erkennbaren Mängeln, teilweiser Leerstand</p> <p>Mängel im Stadtbild, in Teilen heterogenes Erscheinungsbild durch bauliche Fremdkörper</p>
Chancen	Risiken
<p>Historisches Achsenkreuz als geografische Mitte des Ortskerns</p> <p>Förderzugang zur Stärkung der Ortszentren in Arbeit (Sofortmaßnahmen)</p> <p>Stärkere städtebauliche Integration der Hauptstr. (B 8) in der Zukunft (Verkehrswende)</p> <p>Städtische Vorplanung zur Straßenumgestaltung B 8 in Arbeit</p> <p>Vorkaufsrechtssatzung als Entwicklungsinstrument</p> <p>Hohe Baulandnachfrage beschleunigt städtebauliche Erneuerung, passiver Schallschutz</p>	<p>Schwierige Lage im Einzelhandel</p> <p>Ladenleerstand oder keine klassische Ladennutzung in 1b-Lagen</p> <p>Wohnnutzung verdrängt zentrale Nutzungen</p> <p>Fehlende Parkplätze im alten Ortskern und direkt an der B 8</p> <p>Wenig Grün im Stadtzentrum</p> <p>Mindergenutzte Kleinparzellen</p> <p>Kein Zugang zu langfristigen Städtebauförderungsmaßnahmen</p>

4. Entwicklungsziele

4.1. Zielfelder

Folgende Zielfelder sind vor dem Hintergrund der Analyseergebnisse für die Zielplanung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besonders relevant und sind darauf zu prüfen, inwieweit diese miteinander vereinbar sind, sich gegenseitig ergänzen bzw. sich ganz oder teilweise widersprechen (Zielkonflikte):

Attraktivierung und Erneuerung des Stadtteilzentrums

Weiterentwicklung und Erneuerung der vorhandenen Struktur des Stadtteil-Zentrums mit
+dem Kernbereich des Stadtteilzentrums in der historischen Mitte
+dem „Bahnhofs-Umfeld“ (Nordost- und Südwestseite des Haltepunktes)
+dem vom Zentrumskern etwas abgesetzten Standort für großflächige Nahversorger (perspektivische Schritte zur städtebaulichen Integration als neues gemischt genutztes „Linden-Quartier“)

- EG-Nutzungen (Dienstleistungen, Läden, etc.) → im Kernbereich konzentriert sichern
- Nahversorgung + Versorgung für den längerfristigen Bedarf → sichern u. stärken
- Öffentliche Nutzungen → soweit wie möglich sichern u. neu etablieren
- Gastronomie → sichern u. stärken
- Wochenmarkt → prüfen / etablieren
- Wohnen in neuen / alten Wänden → Wohnqualität im Stadtteilzentrum erhöhen (attraktive Grundrisse, passiver Schallschutz an der Hauptstr., hochwertige Freibereiche, etc.)

Identität + Historie

- Ortsbild/Dachformen → Qualitäten bewahren
- Denkmäler → in ihrer Umgebung schützen
- Erhaltenswerte Gebäude → städtebaulich bewerten u. ggf. integrieren
- Gebäudetypen/Maßstäblichkeit → situationsgerecht auswählen
- Öffentliche Räume → aufwerten u. bedarfsgerecht erweitern
- Identitätsstiftende Blickbeziehungen → erhalten
- markante Bäume, Alleen, Grünzüge und Parks → erhalten und aufwerten

Verkehr/Mobilität + Aufenthaltsqualität (öffentliche Räume)

- Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße → in zweiter Reihe suchen
- Langsame Mobilität (Begegnungszone - Tempo 20) → konzeptionell denken
- Stadtklima durch Bepflanzungen/Begrünungen (Straßenbäume, Vorgärten, Fassaden, Dachbegrünungen) → verbessern
- Unterbringung des ruhender Verkehrs → im Blick behalten (Suchkreis Quartiersgarage)
- Verkehrsverhältnisse für Rad- und Fußverkehr → verbessern
- Vernetzung (insb. attraktive Wegeverbindungen zu Fuß + per Rad) → berücksichtigen

4.1. Ziele des Entwicklungskonzeptes

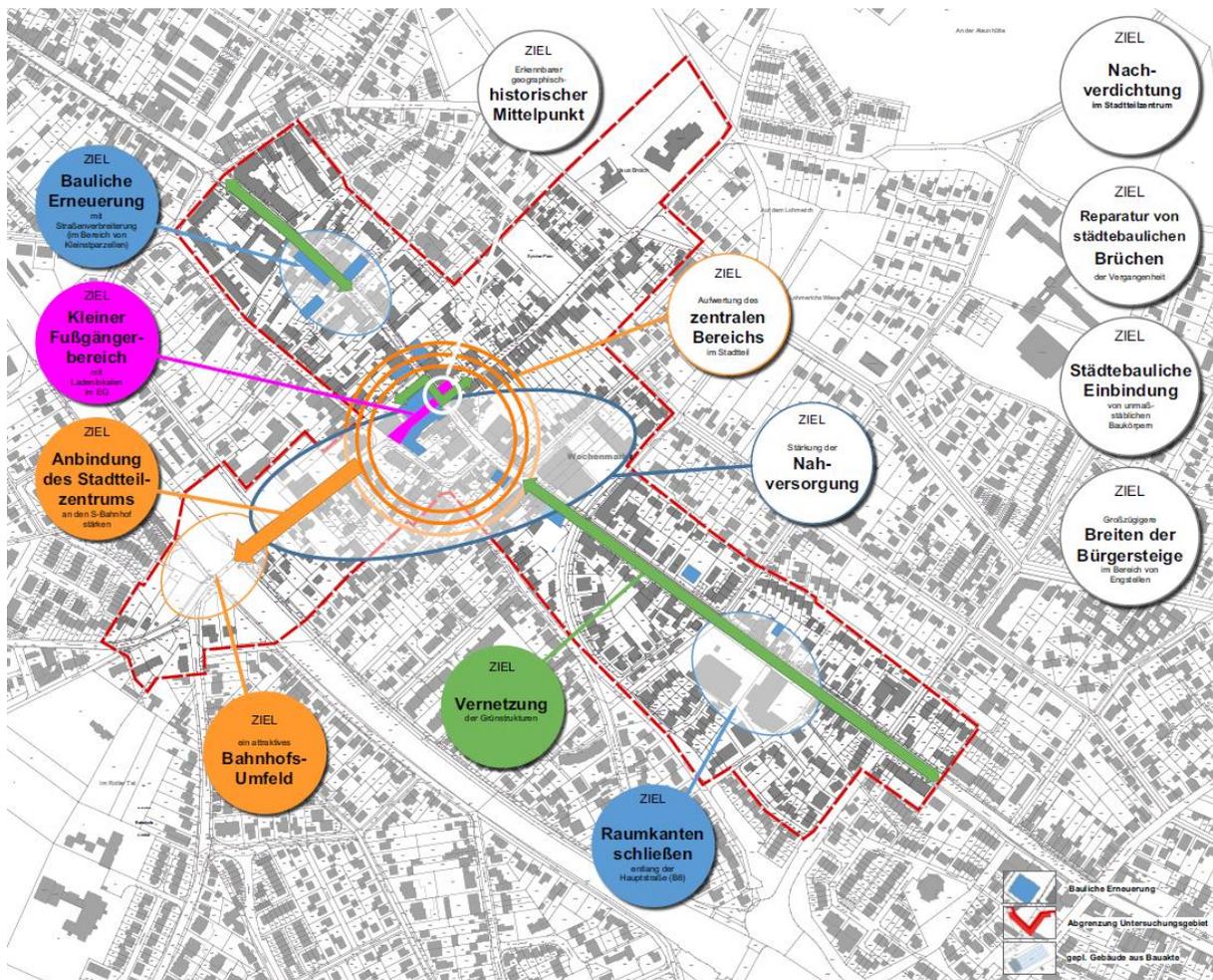


Abb. Zielplan – allgemeine/gemeinsame Ziele

Die wesentlichen allgemeinen Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtteilzentrum von Spich sind:

- Aufwertung des zentralen Stadtteilbereichs, Stärkung von Nahversorgung + Einzelhandel (Wochenmarkt)
- Erhaltung / Ergänzung der historischen Inseln um die Baudenkmale
- Bauliche Erneuerung im Bereich von Kleinparzellen
- Anbindung des Stadtteilzentrums an den S-Bahnhof stärken
- Kleiner Fußgängerbereich Niederkasseler Str. zwischen Kochenholzstr. und Hauptstr. mit Ladenlokalen im EG (historischer Ortsmittelpunkt)
- Nachverdichtung im Stadtteilzentrum
- „Reparatur“ von städtebaulichen Brüchen der Vergangenheit und städtebauliche Einbindung von unmaßstäblichen Baukörpern

- Raumkanten schließen entlang der Hauptstraße (B8), städtebauliche Integration Discounter-Standorte (Perspektiv-Studie „Linden-Quartier“)
- Bauliche Erneuerung mit Straßenverbreiterung für Fuß- und Radverkehr im Bereich von Engstellen der Hauptstraße (B8)
- Vernetzung der Grünstrukturen / Begrünung (Straßenbäume) entlang der B8
- Weitere Attraktivierung der Mobilitätsinfrastruktur und Nachverdichtung im Umfeld des S-Bahnhof (Nordost- u. Südwestseite)

5. Stadträumliche Entwicklungsideen und Teilkonzepte

5.1. Ausgangslage

Auf der Grundlage der Analyse und allgemeinen Ziele werden in zwei Konzeptideen im Sinne von Leitbildern die Zielfelder mit unterschiedlicher Gewichtung konkretisiert.

Die Analyse der Bebauungspläne hat gezeigt, dass bisher das Leitbild einer in der Dachform homogenen Bebauung verfolgt worden ist, die sich in die vorhandene Dachlandschaft einfügt. Ausnahmen im Eckbereich Lülsdorfer Straße und gegenüber Zur Hardt zeugen aber auch von der Absicht, in Teilbereichen neue Wege zu gehen. Darüber hinaus haben Festsetzungen zur Bautiefe und Höhe baulicher Anlagen entlang der Hauptstraße Spielraum für eine zeitgemäße Bebauung mit einer Differenz von i. d. R. einem Vollgeschoss gegeben. Die unterschiedliche Maßstäblichkeit der Bauepochen wird gerade in der geschlossenen Bauweise deutlich wahrnehmbar in Form von Brüchen, wenn Alt und Neu aufeinandertreffen. Dieser Bauzustand hat sich relativ lange in Spich in den letzten Jahren erhalten, da noch nennenswerter bis 200 Jahre zurückreichender Altbaubestand vorhanden war. Die Entwicklung der Erneuerung hat in den letzten Jahren Fahrt aufgenommen, sodass ein Teil der Brüche geschlossen werden konnte, z. B. Neubauten Hauptstraße 149 (ehem. Gasthof Spicher Hof). Neben plankonformen Vorhaben stellt sich die Frage des Umgangs abweichenden Dachformen (Staffelgeschoss mit Flachdach), die neue sichtbare Brüche erzeugen. Bisher wurde der Umgang nur für Einzelvorhaben beantwortet (positiv), ohne eine konzeptionelle Grundlage, die mit den nachfolgenden Konzeptideen aufgezeigt werden.

Neben den Aussagen zu den Gebäudekubaturen bedarf auch die immer schwierige Frage der Baufluchten einer konzeptionellen Überprüfung. Als Ausdruck eines gestiegenen Umweltbewusstseins und Umweltanspruchs gerät die städtebauliche Integration von Hauptverkehrsstraßen zunehmend in den Fokus der Planung. Straßenraum- und Stadtraumbegrünung als Maßnahmen der Klimaanpassung erhalten einen neuen Stellenwert und verbessern die Aufenthaltsqualität als dringend notwendige Attraktivitätssteigerung. Voraussetzung dafür ist verfügbare Straßenfläche, die auch dem klimaneutralen Fuß- und Radverkehr fehlt. Bisher sieht die Bauleitplanung nur eine relativ moderate Verbreiterung der Hauptstraße an Engstellen vor. In Anbetracht einer nur sukzessiv möglichen Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass Zwischenzustände, die lange oder sogar dauerhaft andauern, städtebaulich tragbare Lösungen darstellen. Auch angesichts von Zwangspunkten als dauerhafte Engstellen werden Verkehrsraumerweiterungen grundsätzlich eher weiterhin moderater sein. Trotzdem können sich die Konzeptideen auch darin noch tendenziell unterscheiden.

Wesentlicher Bestandteil der Konzeptideen ist die Funktionsfähigkeit des Zentrums, die Erhaltung und Verbesserung der Erreichbarkeit, und die Sicherung der Zentrumsfunktion. Verkehr und Mobilität sowie Stadtgrün sind wichtige Elemente dabei. Neben einer bauleitplanerischen Steuerung, die Ladennutzungen in die optimalen städtebaulichen Bereiche lenkt oder zu konzentrieren versucht, sind die Konzeptideen auch Grundlage für die sich abzeichnende Förderungsmöglichkeiten einer Zentrenentwicklung auch in Spich (Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“).

Die Konzeptidee 1 priorisiert das Ziel „modern und zeitgemäß“ gegenüber „Identität und Historie“. Die Umsetzung erfolgt durch planerische Zurückhaltung in den Bebauungsplänen, die in ihren Festsetzungen entsprechend auszudünnen sind. In dieser Planungsphilosophie verzichtet diese Konzeptidee auch auf eine Priorisierung der Erdgeschossnutzungen ausschließlich für Läden in einem bestimmten Konzentrationsbereich des Stadtteilzentrums. So entsteht eine Vielfalt aus Alt und Neu, so wie sich die Entwicklung gegenwärtig abzeichnet, allerdings eher zufällig, ohne gezielte Steuerung.

Die Konzeptidee 2 verfolgt die Idee, in den historischen Inseln „Identität und Historie“ Vorrang zu geben und dort wie bisher nur eine in der Dachform angepasste Neubebauung zuzulassen, auch in der Maßstäblichkeit. Für die übrigen Bereiche sollen die Festsetzungen zur Dachform jedoch aufgegeben werden und die durch Befreiungsentscheidungen eingeleitete Entwicklung mit neuen Dachformen fortgesetzt werden. Für zwingende Ladennutzungen im Erdgeschoss ist ein Konzentrationsbereich vorgesehen. So entsteht auch bei dieser Konzeptidee eine Mischung aus Alt und Neu, jedoch aus geordneten Abschnitten, die in sich eher eine Einheit bilden.

Die Konzeptideen unterscheiden sich damit im Regelungsumfang der städtebaulichen Ordnung und der Kernfrage, wieviel Ordnung für nötig und wieviel Vielfalt für möglich gehalten wird.

5.2. Konzeptidee 1 - Vielfalt aus Alt und Neu – „Undifferenzierte Erneuerung“

Die Konzeptidee 1 „Vielfalt aus Alt und Neu“ 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, stehen aber in starkem Kontrast zu ihrem durch moderne Neubauten geprägten Umfeld. Durch eine deutlichere Verbreiterung der Hauptstr. um bis zu 5 m könnte im Falle eines durchgehenden Grunderwerbs ggf. eine Option auf mehr Grün im Straßenraum bestehen

Die Konzeptidee 1 sieht in der Aufwertung und Neubebauung des Abschnitts der Niederkasseler Straße zwischen Kochenholzstraße und Hauptstraße eine wesentliche Erneuerungsmaßnahme im Spicher Stadtteilzentrum. Von der Nutzung käme die Konzeptidee 1 ohne zwingende Ladennutzungen für das Erdgeschoss aus, sodass nur in den Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel im Erdgeschoss Einzelhandel zwingen wäre. Es bliebe 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 Richtung dieser Konzeptidee und bedarf ggf. einer Klärung und Bestätigung, um das Planungsrecht dauerhaft entsprechend anzupassen.

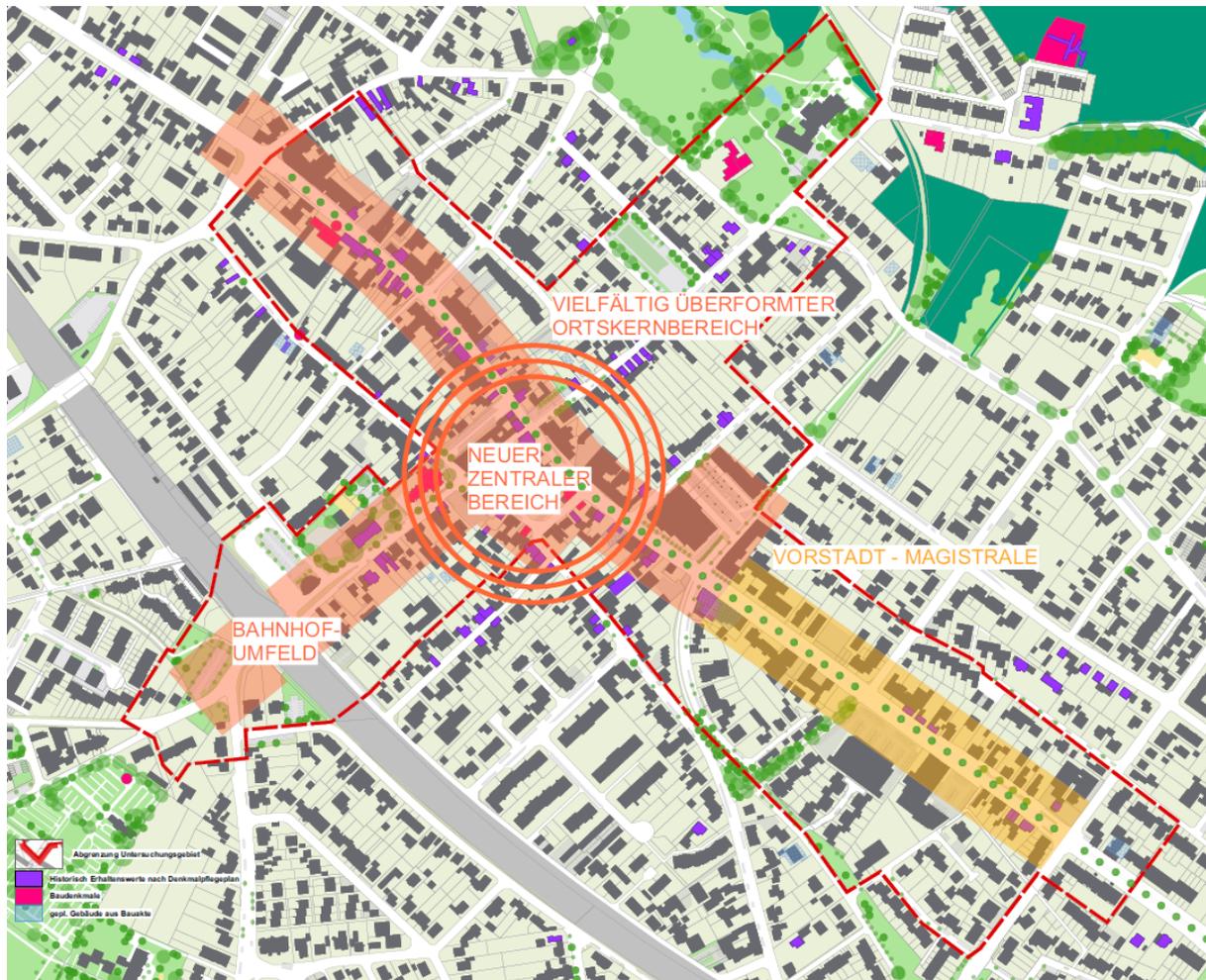


Abb. Konzeptidee 1 „Vielfalt aus Alt und Neu – Undifferenzierte städtebauliche Erneuerung mit neuem zentralen Stadtbereich“

5.3. Konzeptidee 2 – Einheit in Alt und Neu – „Differenzierte Erneuerung in ablesbaren städtebaulichen Sequenzen“

Die Konzeptidee 2 „Einheit in Alt und Neu“ 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 Staffeln 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. Eine Straßenverbreiterung ist bei dieser Konzeptidee weniger zwingend und läge bei 2 bis 3 m, da eine Erkennbarkeit der alten Ortslage durch eine gewisse Straßeneinengung in der Konzeptidee 2 durchaus schlüssig ist. Die neuralgischen Engstellen sind jedoch auch in dieser Variante zur Beseitigung vorgesehen.

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.

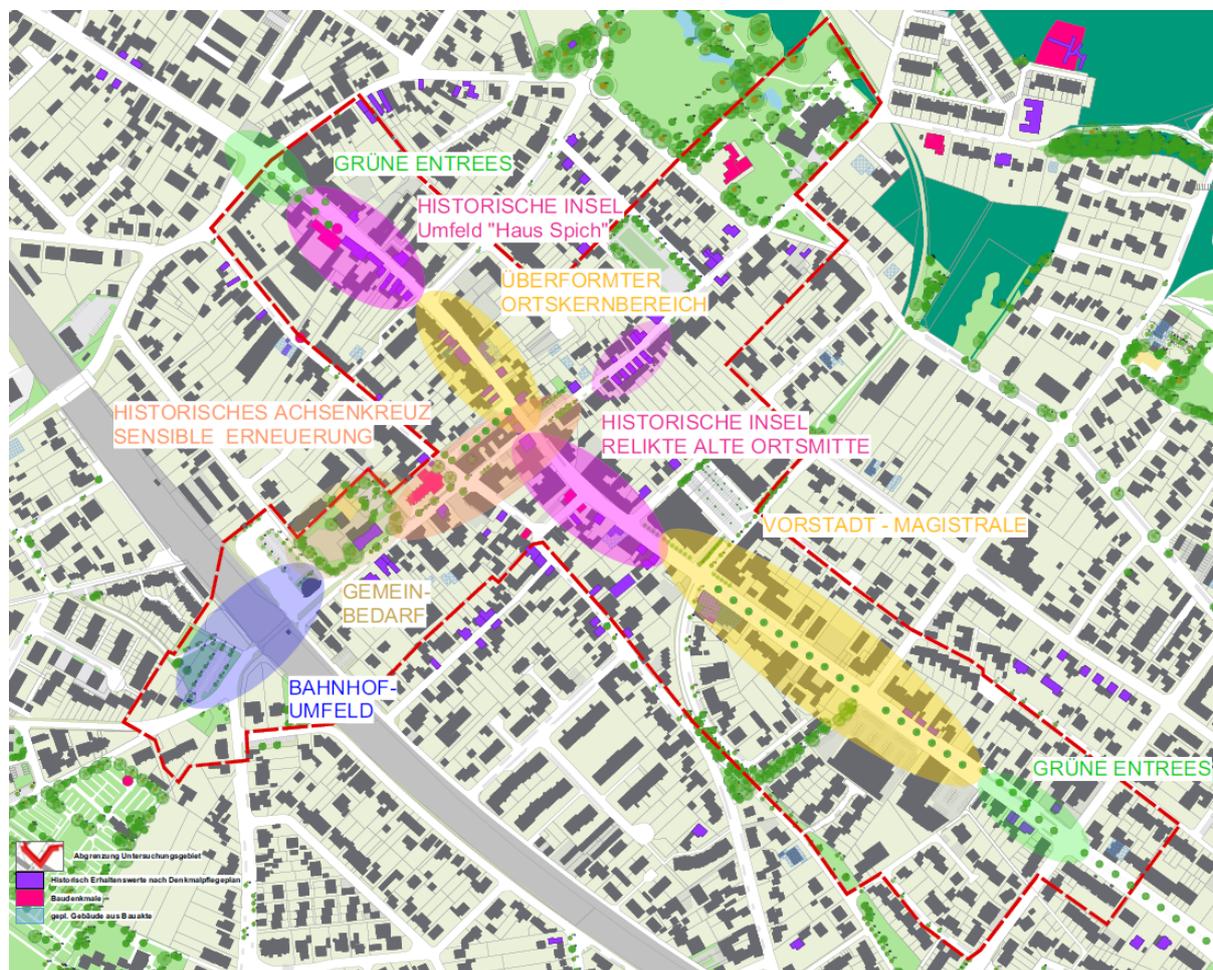


Abb. Konzeptidee 2 „Einheit in Alt und Neu – Differenzierte Erneuerung in ablesbaren städtebaulichen Sequenzen“

In der Konzeptidee 2 wird die bestehende Platzfolge der Achse Waldstraße/Niederkasseler Straße ergänzt durch eine Aufwertung des historischen, zentralen Abschnitts der Niederkasseler Straße zwischen Kochenholzstraße und Hauptstraße in Form einer kurzen Fußgängerzone, die sich ggf. trichterförmig oder platzartig zur Kirche öffnet mit gastronomischen Freiraumnutzung in zentraler, relativ ruhiger Lage.

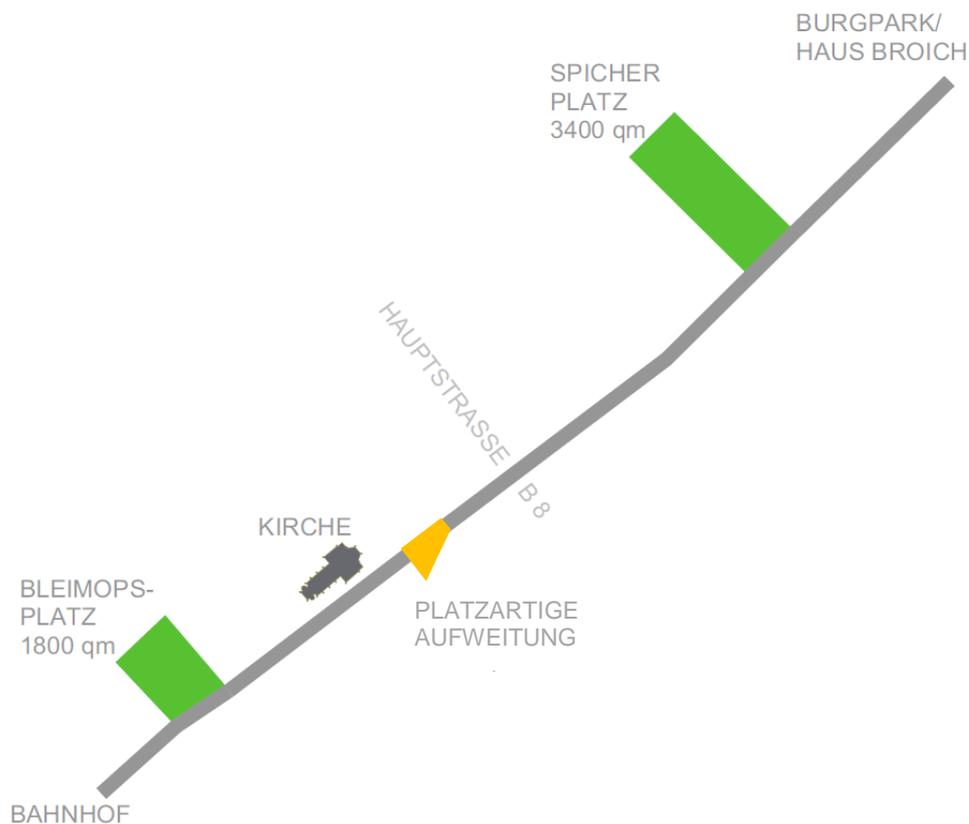


Abb. Platzfolge (zentrale Achse Waldstraße/Niederkasseler Straße – Hauptstraße)

5.4. Suchraum P+R- / Quartiersgarage

Der Stadtteil Spich verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung, sodass es sachlich gerechtfertigt ist, Stellplatzpflichten bei neuen Bauvorhaben im Einzugsbereich von ÖPNV- und SPNV-Haltestellen gem. der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung zu reduzieren. Je nachdem, welche Bedeutung dem Individualverkehr künftig noch eingeräumt werden soll, könnte in Form einer öffentlichen Hoch- oder Tiefgarage ein Angebot geschaffen werden, das mit einer P+R-Nutzung kombiniert werden kann. Daher wäre ein diesbezüglicher Standort in der Nähe des Haltepunktes Spich zu suchen, um die umliegenden Straßen vom Parkdruck im Bereich des S-Bahnhofs Spich zu entlasten. Die Verlagerung von Parkraum vom öffentlichen Raum in eine Quartiersgarage bietet grundsätzlich ein großes Potential für eine nachhaltige Neugestaltung und – aufteilung des öffentlichen Raums. Insbesondere würde eine perspektivische Überplanung mit Nachverdichtung im Bereich des Bahnhofs-Umfeld (SW- u. NO-Seite) besonders in Frage kommen. Die Bedarfslage wäre weiter zu klären, wenn der Vorschlag eine positive Resonanz findet.

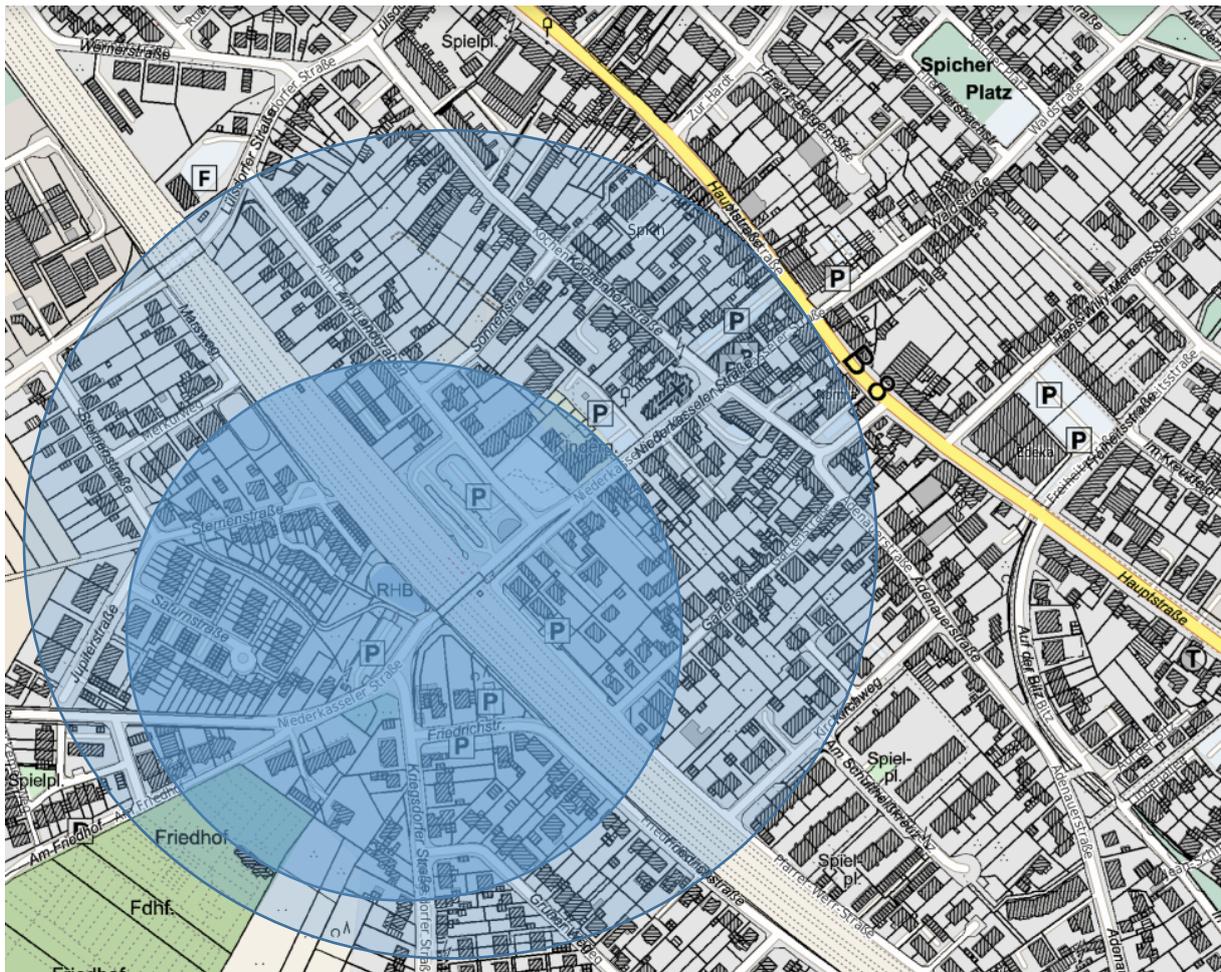


Abb. Suchraum Quartiersgarage

5.5. Teilkonzepte Verkehr (Hauptstraße) / Stadtraumbegrünung und –vernetzung

Die Teilkonzepte Verkehr und Grün sind integraler Bestandteil des Gesamtkonzeptes und werden in Bezug auf ihre Realisierbarkeit interdisziplinär vertieft. Ziel des Teilkonzeptes Stadtraumbegrünung ist die durchgehende Vernetzung der einzelnen bestehenden Grünstrukturen im gesamten Stadtteil Spich durch neue punktuelle Grün-Vernetzungen (Straßenbäume). Das Rückgrat des Teilkonzeptes und wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzepte ist die alleeartige Pflanzung von Straßenbäumen im Abschnitt der Vorstadt-Magistrale auf der Hauptstraße zwischen Bonner Straße und Kochenholzstraße. Die Maßnahme ist eingebettet in die Vorplanung zur Straßenraumgestaltung der Hauptstraße, die sich in Arbeit befindet. Es wird auf die Beratungen des Planungsprozesses der Straßenbauvorentwurfsplanung für die Hauptstraße (B 8) des Amtes für Straßenbau, Erschließung und Verkehr im Ausschuss für Mobilität und Bauwesen (DS-Nr.2021/0765) verwiesen.

Im Grünrahmenplan aus dem Jahre 1992 sind beiderseits der Hauptstraße (alternierend auf je einer Seite) Straßenbäume schematisch dargestellt. Diese sind jedoch nie realisiert worden. Im Bereich zwischen Auf der Bitz und Bonner Straße beträgt die Breite des öffentlichen Raums z.B. mind. 17,90 m (teilw. über 20m) und eignet sich daher grundsätzlich für eine alleeartige Begrünung, wenn vorhandene Leitungsführungen kein grundsätzliches Tabu sind.

Aus städtebaulicher Sicht wären Baumpflanzungen in folgende Straßen(abschnitten) ergänzend zu prüfen:

- (punktuelle) Ergänzungen im Bereich Felix-Krakamp-Straße/Niederkasseler Straße/Waldstraße (zwischen Kirche und Spicher Platz/Haus Broich)
- Bonner Straße (Ecke Heidenastraße) bis Telegrafstraße (Ecke im Wiesengrund)

Sowie außerhalb des Plangebietes dieses Entwicklungskonzeptes entlang der Hauptstraße (B8)

- Am Stadteingang (in/aus Richtung Köln-Lind)
- Am Stadtteil-Eingang (in/aus Richtung Troisdorf-Mitte)
- Zwischen östlich Bonner Straße und Rodderstraße

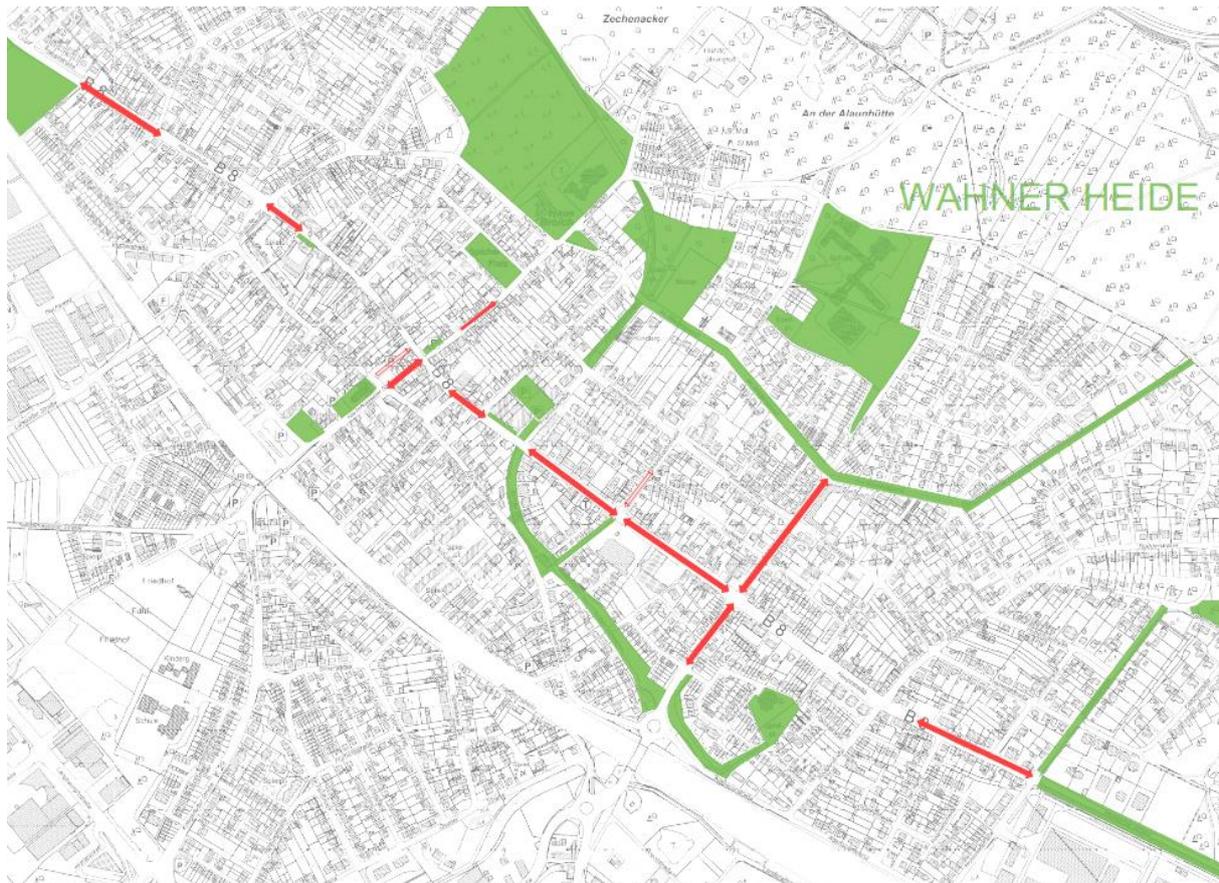


Abb. Teilkonzept durchgehende Grün-Vernetzung

Legende:

-  Bestehende Grünstrukturen
-  neue Grün-Vernetzungen
(als Ergänzung, für eine durchgehende Vernetzung)

Das Kapitel hat vor Abschluss der Straßenvorentwurfsplanung für die Hauptstraße nur vorläufigen Charakter und stellt wie das gesamte Entwicklungskonzept einen Input für diesen Planungsprozess dar.

6. Städtebauliche Entwurfsstudien (M. 1:2.000)

Aus den Konzeptideen wurden zur Überprüfung und Vertiefung der konzeptionellen Ansätze jeweils Entwurfsstudien erarbeitet, die baukörperbezogen aber schematisch Szenarien der möglichen weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteilzentrums aufzeigen.

6.1. Entwurfsstudie 1 - Vielfalt aus Alt und Neu

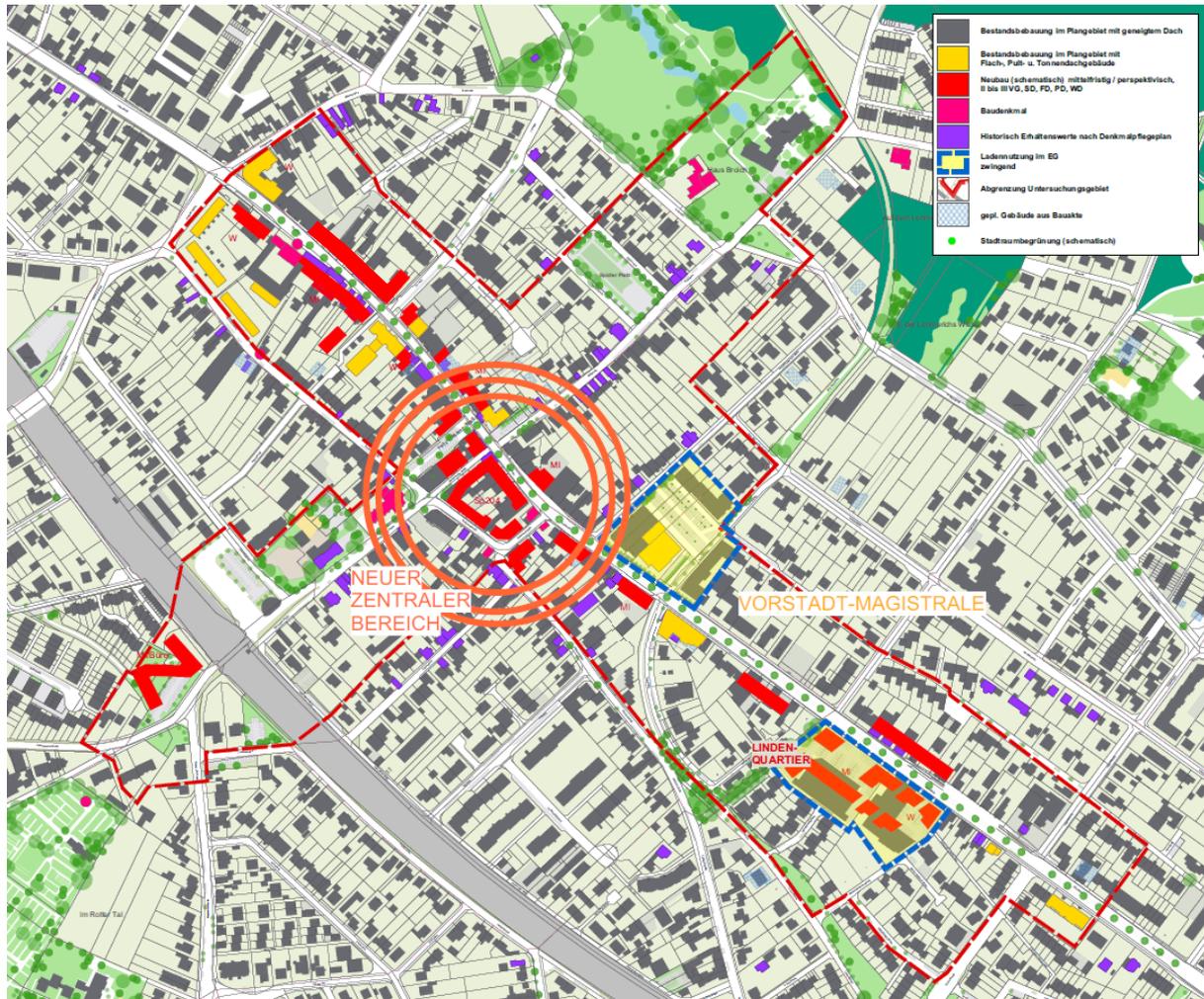


Abb. Entwurfsstudie1 „Vielfalt aus Alt und Neu – Undifferenzierte städtebauliche Erneuerung mit neuem zentralen Stadtbereich“

Ein Durchgang von Norden nach Süden zeigt folgende Entwurfsmerkmale:

1. Der Auftakt des vorhandenen neuen, modernen Städteingangs setzt sich fort in einer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Nichtvollgeschoss (Dach- oder auch zwingend Staffelgeschoss mit Flachdach). Insbesondere städtebaulich untergenutzte Grundstücke sollen einer Neubebauung mit angemessener Nutzung und Dichte zugeführt werden. Die Neubebauung rahmt Haus Spich als Baudenkmal ein und schafft einen Neubau im Bereich des „Dallas-Grill“ und der Altbebauung des Autohandels, deren Grundstücke im Rahmen einer Grundstücksentwicklung einer Nutzung zugeführt werden. Auch die gegenüberliegende Bebauung wird sukzessive dreigeschossig mit derselben Dachform erneuert.

Südlich von Haus Spich schließt ebenso eine Neubebauung an und ersetzt den Altbau des für Wohnzwecke umgebauten Gasthauses Krone am Standort der ehem. Thurn- u. Taxis Poststation. Das ergänzende Wohngebäude aus den 1980er stellt eine Engstelle dar, die gesamte Bauflucht wird darüber hinaus deutlich auf der Südseite der Hauptstraße um knapp 2,50 m zurückverlegt, sodass bis Zur Hardt ein Regelquerschnitt von etwa 14,0 bis 14,50 m für den Verkehrsraum der Hauptstraße erreicht wird. Von den Grundstücken auf der gegenüber Seite kann dafür im Neubaufalle auch ein Streifen von etwa 1 m oder mehr mit vorgesehen werden. Dies wäre für die Realisierung einer Baumreihe wichtig, die möglichst weit in Richtung Zentrum reichen sollte und idealerweise sogar im Sinne dieser Entwurfsstudie das Zentrum durchziehen müsste, was aber von den Platzverhältnissen auch in dieser Studie für unverhältnismäßig gehalten wird.

2. Die Neubebauung setzt sich in südlicher Richtung fort, trifft dort auf einen Bereich, der schon den letzten 50 Jahren sukzessive mit neuerer Bebauung überformt wurde. Daher sind hier nur noch einzelne Ersatzbauten in Lücken möglich. Den Straßenquerschnitt geben die Neubauten seit den 1970er Jahren vor, die kurz- bis mittelfristig nicht als abgängig zu erwarten sind und einen Straßenquerschnitt von nur 11,50 m zulassen.
3. Zwischen Felix-Krakamp-Straße und Auf der Bitz wird die Ausbildung einer neuen zentralen Ortsmitte vorgeschlagen. Die Niederkasseler Straße zwischen Kochenholzstraße und Hauptstraße und die beiderseits angrenzenden Baublöcke sind das Zentrum der baulichen Umgestaltung des Zentrums mit einer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen als Nichtvollgeschoss mit Flachdächern. Ziel sollte es sein, das Dachgeschoss bzw. die beiden obersten Geschosse gestalterisch abzusetzen von den unteren Geschossen (z.B. als moderne Mansarddächer oder ein gestalterisches Absetzen der oberen Geschosse, auch bei Gebäuden mit Flachdach [Staffelgeschoss]). Das schmale Straßenstück der Niederkasseler Straße weist bereits heute nur Anliegerverkehr auf und ist von der Hauptstraße aus nicht befahrbar. Es wird vorgeschlagen, hier einen hochwertig gestalteten verkehrsberuhigten Bereich anzulegen, in dem auch Läden angesiedelt werden können. Die Lage ist sehr zentral auf dem Weg zum Bahnhof und als Seitenstraße kann der Standort eine höhere Aufenthaltsqualität bieten als die Hauptstraße mit ihrem Verkehrslärm und z. T. äußerst schmalen Gehwegen. Die Zentralität und Bedeutung dieser Stelle (zugleich der alte Ortsmittelpunkt) zeigt, dass die Ecken der Kreuzung mit leistungsfähigen Gastronomiebetrieben besetzt sind (den „Sängerstuben“ und dem Aroma-Café). Der Neubau Hauptstr. 174 mit dem „Aroma-Café“ weist eine zeitgemäße Architektur auf, die insgesamt die neue Ortsmitte prägen soll.

Zwischen Kochenholzstraße und Auf der Bitz sind auf der Südseite der Hauptstraße einige Ergänzungsbauten möglich. Die Neubauten stehen im Kontrast zu den beiden etwas zurückliegenden Fachwerkhäuser „Haus Heep“ und „Em Hüsje“ beiderseits der Einmündung der Kochenholzstraße.

4. An der Ecke Auf der Bitz / Hauptstraße beginnt der letzte Abschnitt des Stadtteilzentrums Spich, wo die Straßenbreite und der Charakter der Bebauung wechseln und sich die Hauptstraße auf rd. 1 km praktisch schnurgerade verlaufend als Vorstadt-Magistrale darstellt (Straßenquerschnitt 17,50 m). Die Bebauung ist auch hier in Teilen heterogen dar, insbesondere auch in der Geschossigkeit. Aufgrund des größeren Straßenquerschnitts, der Errichtung der Gebäude mit Abstand auf dem

eigenen Grundstück zur Straßengrenze und teilweise auch offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist dies optisch weniger auffällig. Allerdings fehlt der Straße dadurch auch etwas die räumliche Führung. Um dies zu kompensieren, würden auch aus städtebaulichen Gründen diesem Straßenabschnitt beidseitige Baumreihen äußerst guttun. Mindestens eine Baumreihe erscheint zwingend erforderlich. Dies wäre die zentrale Maßnahme für diesen Abschnitt neben ergänzenden Neubauten, die hier auch gut in zeitgemäßer Form vorstellbar sind, sodass gestalterische Einschränkungen aus der städtebaulichen Situation nicht erforderlich erscheinen.

Das Areal östlich der Lindenallee (heutiges Lidl- und Netto-Areal) bietet ein großes Potential für eine perspektivische Nachverdichtung, wenn im Zuge eines weiteren Konzentrationsprozesses im Lebensmitteleinzelhandel beide Grundstücke zusammengelegt und einer Neubebauung zugeführt würden. Hier könnte dann perspektivisch ein neues gemischt genutztes Objekt als das neue „Linden-Quartier“ entstehen, wie in der Entwicklungsstudie beispielhaft dargestellt.

5. In einem neuen Gebäude auf der Südwest-Seite des Bahnhofs in Spich könnten neue Arbeitsplätze, Dienstleistungen, etc. mit direkter ÖPNV-Anbindung entstehen, ggf. in Kombination mit Parkplätzen im EG oder anderen Garagengeschossen.

6.2. Ergänzender Konzeptbaustein Eckbetonungen



Abb. Konzeptbaustein Eckbetonungen

Die Hauptstraße von Spich ist einerseits von den historischen Gebäudestrukturen mit geneigten Dächern (insb. im Bereich zwischen nordwestlich Felix-Krakamp-Straße und südöstlich Auf der Bitz) und andererseits von zahlreichen Brüchen durch Gebäude in einem anderen Maßstab und mit Flachdach (oder Pultdach) aus verschiedenen Epochen der Entstehung geprägt.

Entlang der Hauptstraße gibt es bereits mehrere höhergeschossige Gebäude in der Nähe oder auf Eckgrundstücken (u.a. das fünfgeschossige Flachdachgebäude Hauptstraße 198 (Nähe Zur Hardt), die vier- bis fünfgeschossigen Flachdachgebäude Hauptstraße 53-53a (Nähe Bonner Straße), das viergeschossige Flachdachgebäude (zzgl. Staffelgeschoss) Hauptstraße 12-16 (nähe Lenaustraße) und das viergeschossige Pultdachgebäude Lülisdorfer Straße 1/Ecke Hauptstraße).

Nachdem der Stadtentwicklungsausschuss die damals geplante Eckbebauung Waldstraße/Hauptstraße 174 beraten hatte und sich für eine Befreiung der Dachform (Flachdach statt Satteldach) ausgesprochen hatte, kam es noch zu weiteren Befreiungen der Dachform auf Eckgrundstücken entlang der Hauptstraße (u.a. Ecke Brückenstraße/Hauptstraße 234-236, Ecke Auf der Bitz/ Hauptstraße 103-105).

Der Konzeptbaustein Eckbetonungen sieht vor, höhergeschossige Gebäude von bis zu vier- und fünfgeschossiger Höhe als Eckbetonung auf Eckgrundstücken zum Gestaltungsprinzip entlang der Hauptstraße und ggf. an öffentlichen Plätzen zu machen.

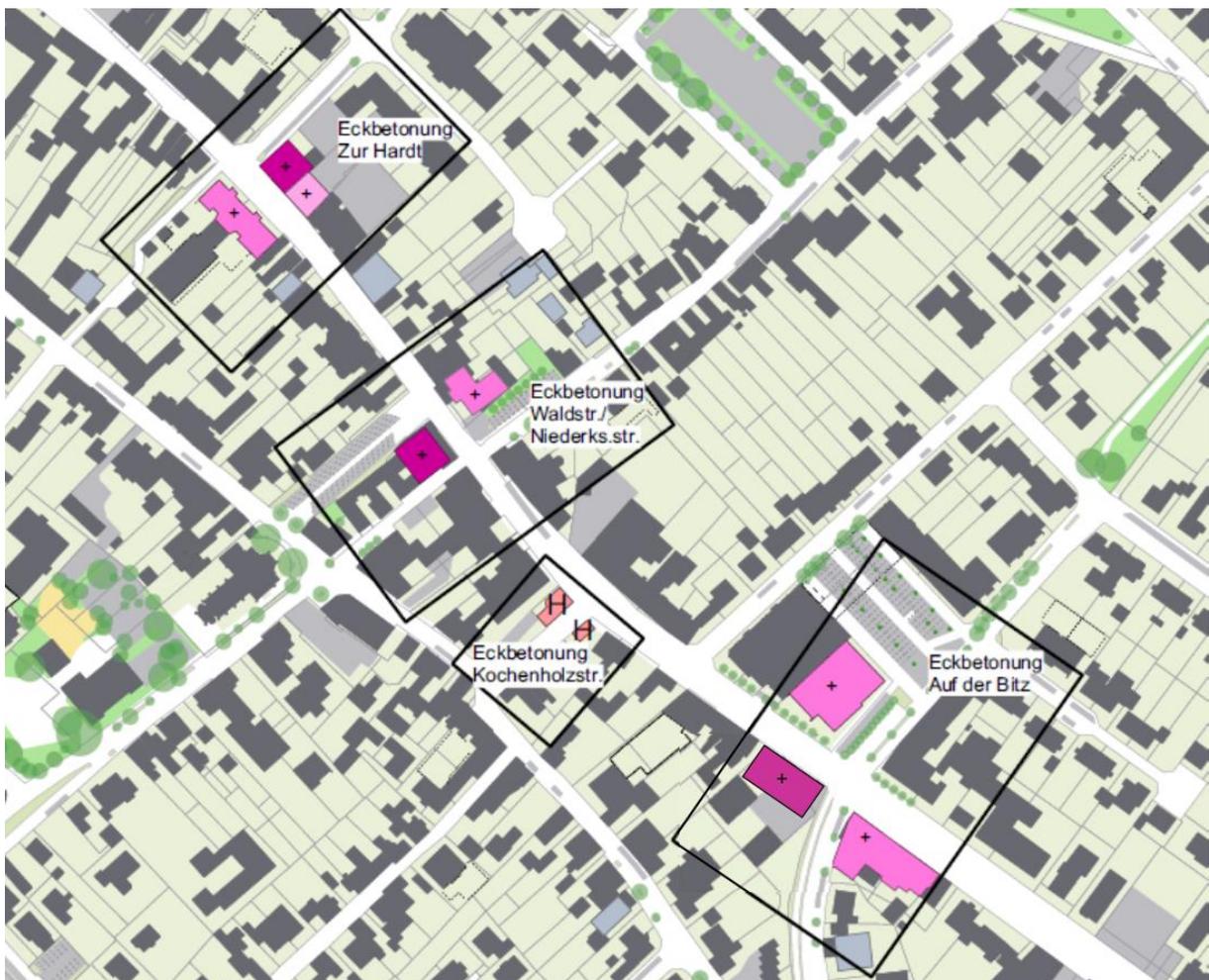


Abb. Konzeptbaustein Eckbetonungen – Ausschnitt

Legende:

- + Eckbetonungen (Bestand, mit Baugenehmigung)
- + Bestehende höhere Gebäude in der Nähe von Eckgrundstücken
-  Historische Gebäude als Eckbetonung
- ◆ Neue Eckbetonungen

6.3. Entwurfsstudie 2 – Einheit in Alt und Neu

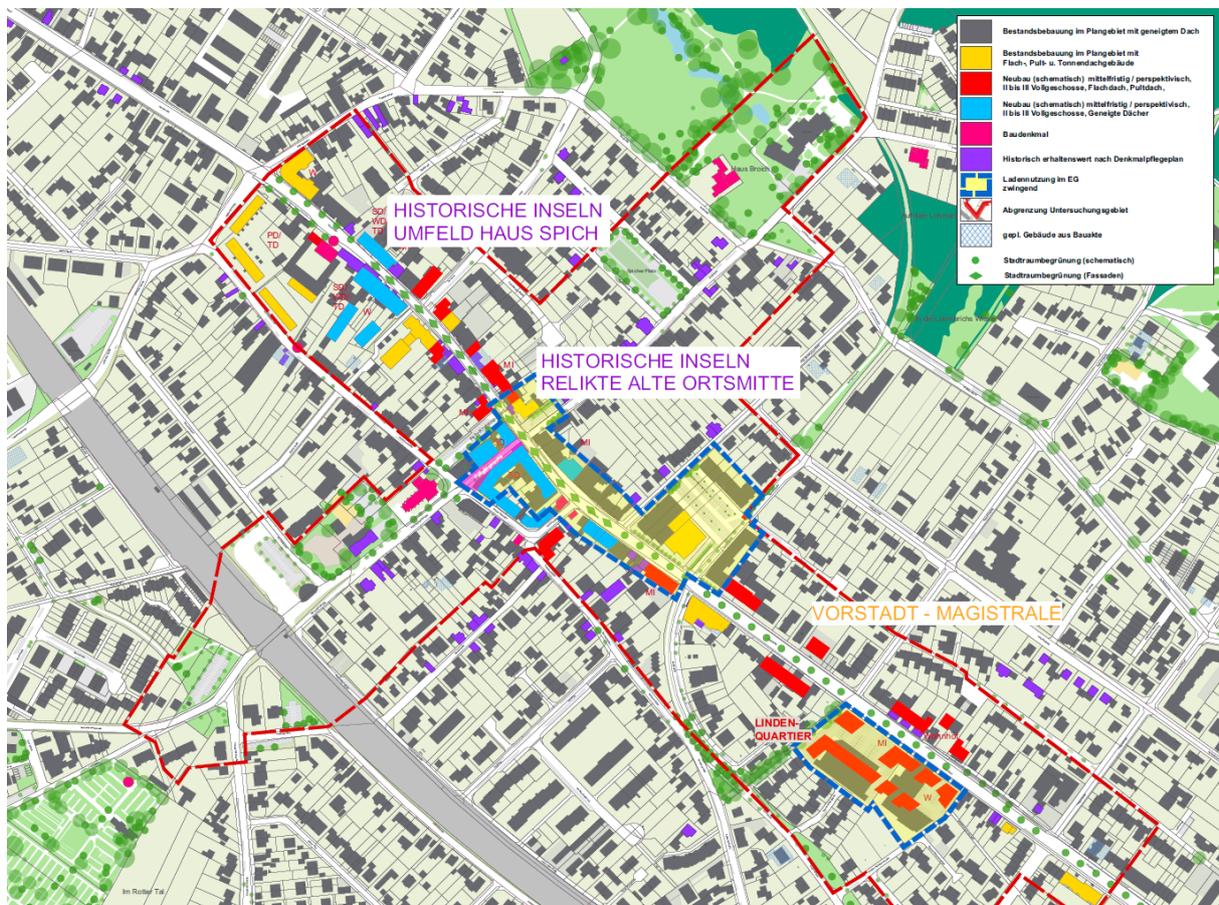


Abb. Entwurfsstudie 2 „Einheit in Alt und Neu – Differenzierte Erneuerung in ablesbaren städtebaulichen Sequenzen“

Ein Durchgang von Norden nach Süden zeigt folgende Entwurfsmerkmale:

1. Der Auftakt des vorhandenen neuen, modernen Stadteingangs könnte noch eine Aufwertung durch eine Ergänzung des Großbaumes vor Haus Spich erfahren, als wahrnehmbares grünes Entree zur ersten historischen: Insel Haus Spich. Der Bereich wird in dieser Studie erhalten und maßstäblich mit angepasster Dachform ergänzt. Das von einem Autohandel genutzte angrenzende zweigeschossige Satteldachgebäude bildet von der Maßstäblichkeit einen guten Übergang zum Torhaus

von Haus Spich. Eine Verschmelzung der Grundstücke mit Teilflächen der Wohnanlage der Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf zum Zwecke einer Neubebauung wird daher in dieser Entwurfsstudie nicht vorgeschlagen, zumal der „Dallas-Grill“ inzwischen als Schnell-Restaurant eine Institution in Spich geworden ist.

Es schließt sich an Haus Spich die erhaltenswerte, in der Maßstäblichkeit angepasst Satteldachbebauung der ehem. Thurn- u. Taxis Poststation an (später Gasthaus Krone, heute Wohnbebauung), einschließlich Ergänzungsbau aus den 1980er Jahren, der den Straßenquerschnitt unglücklicherweise bereits stark einengt auf knapp 12 m. Daran angrenzend folgt eine ein- bis zweigeschossige Altbebauung, ein ehemaliger Hof (heute von der Fa. Schmidt Gartenbau genutzt) und vier weitere Häuser auf langgezogenen Parzellen, die alle für eine Neubebauung vorgesehen sind. Die Häuser lassen hier nur einen schmalen Gehweg zu, der sich bis auf wenige Dezimeter verengt. Hier wird eine ergänzende maßstäbliche neue Satteldachbebauung vorgeschlagen, die auch die rückwärtigen Flächenpotenziale im Innenblock mit einbezieht und ausreichend Abstand zur Straße hält. Die Neubebauung schließt an die Bebauung Hauptstraße 157 aus den 1990er Jahren an, die mit der Tiefgaragenrampe für den Straßenausbau einen Zwangspunkt darstellt (der hier erreichbare Straßenquerschnitt liegt bei 12,50 bis 13 m).

Gegenüber von Haus Spich wird zur Abrundung der historischen Insel auf der anderen Straßenseite auch noch einmal eine maßstäbliche Satteldachbebauung zwischen den erhaltenswerten Gebäuden Hauptstraße 210 (dem „Relax“) und Hauptstraße 224 vorgeschlagen.

2. An die historische Insel schließt sich ein mit Gebäuden aus den letzten 50 Jahren sukzessive überformter Straßenabschnitt an mit neuen dreigeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Dachform. Die Gebäude Hauptstraße 196 (Allianz-Versicherung) und 198 (Pius-Apotheke) stellen 4- und 5-geschossige „Ausreißer“ dar. In diesem Abschnitt sind weitere Ersatzbauten zu erwarten, die sich in der Höhe an die vorherrschende 3-Geschossigkeit zuzüglich Nichtvollgeschoss halten solltn, die in den zz. geltenden Bebauungsplänen festgeschrieben ist. Dieser „vielfältige“ Straßenabschnitt, der bereits Flach- und Pultdächer aufweist, würde insgesamt für diese Dachformen geöffnet werden. Eine Straßenraumbegrünung müsste hier mittels Fassadenbegrünungen erfolgen, so wie sie bereits in den geltenden Bebauungsplänen Sp 6, Bl. 1 und Sp 143, Bl. 1, 1. Änderung festgesetzt sind, aber bisher nicht umgesetzt wurden.
3. Zwischen Felix-Krakamp-Straße und Auf der Bitz beginnt die vorgeschlagene Konzentrationszone des zentralen Versorgungsbereiches, in der als Erdgeschossnutzung bei Neubauten vorgeschlagen wird, im Regelfall nur Ladenlokale zuzulassen. In die Konzentrationszone mit einbezogen werden soll die Niederkasseler Straße zwischen Kochenholzstraße und Hauptstraße. Dieses schmale Straßenstück der Niederkasseler Straße weist bereits heute nur Anliegerverkehr auf und ist von der Hauptstraße aus nicht befahrbar. Es wird vorgeschlagen, hier eine kleine Fußgängerzone mit Läden in Neubauten auszubilden, da die Lage sehr zentral ist, auf dem Weg zum Bahnhof liegt und als Seitenstraße viel Aufenthaltsqualität bieten kann. Darüber hinaus markiert sie den Verlauf einer historischen Straßenführung, die sich in der Waldstraße fortsetzt. Die Zentralität und Bedeutung dieses alten Ortsmittelpunktes zeigt, dass die Ecken der Kreuzung mit leistungsfähigen Gastronomiebe-

trieben besetzt sind (den „Sängerstuben“ und dem Aroma-Café). Die Niederkasseler Straße und die Waldstraße sind hier zz. noch überwiegend von Altbebauung geprägt mit Ausnahme des Neubaus Hauptstr. 174 mit dem „Aroma-Café“.

Der noch historisch beeinflusste Bereich mit kleinmaßstäblicher Bebauung reicht bis zur Einmündung der Haus-Willy-Mertensstraße mit dem Höhepunkt der beiden Fachwerkhäuser „Haus Heep“ und „Em Hüsje“ (etwas zurückliegend) beiderseits der Einmündung der Kochenholzstraße. Für die bauliche Entwicklung in dieser historischen Insel „Ortsmitte“ sieht die Entwurfsstudie eine angepasste Bebauung bis zu drei Vollgeschossen vor, zuzüglich Dachgeschoss in Form des Satteldaches als vorherrschende Dachform im alten Ortskern. Auf der Hauptstraße in Richtung Auf der Bitz auch anzutreffende Mansarddächer aus dem 19. und 20. Jahrhundert könnten hier ebenfalls zugelassen werden, um sich einer hergebrachten Dachform zu bedienen, die den historischen Mittelpunkt verkörpert und sich in das Gros der Dachlandschaft immer noch sehr gut einfügt.

4. An der Ecke Auf der Bitz / Hauptstraße beginnt der letzte Abschnitt des Stadtteilzentrums Spich, wo die Straßenbreite und der Charakter der Bebauung wechseln und sich die Hauptstraße auf 850 m praktisch schnurgerade verlaufend als Vorstadt-Magistrale darstellt (Straßenquerschnitt 17,50 m). Gegenüber der Entwicklungsstudie 1 sind nur einzelne Baukörperstellungen variiert. Ansonsten unterscheidet sich hier die Entwicklungsstudie 2 nicht von der Studie 1.

7. Maßnahmen / Umsetzung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird umgesetzt in folgenden Handlungsfeldern:

Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen sind im Wege von Änderungsverfahren anzupassen, wenn aus den beiden Konzeptideen und Entwicklungsstudien das endgültige Entwicklungskonzept herangereift ist.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist unter Bezugnahme auf dieses Entwicklungskonzept zu aktualisieren und fortzuschreiben und als neue Vorkaufsrechtssatzung zu beschließen.

Die Umgestaltung des Straßenraumes der Hauptstraße wird gemäß Beschlusslage im Ausschuss für Mobilität und Bauwesen interdisziplinär mit Unterstützung eines externen Büros untersucht. Das Fernstraßenbundesamt wird in diesen Planungsprozess als Straßenbaulastträger mit eingebunden. Die Bürger*innen sollen an der Planung intensiv beteiligt werden, auch der Ortschaftsausschuss soll entsprechend seiner Funktion eingebunden werden. Über die Ergebnisse und weitere Schritte ist in den Fachausschüssen zu beraten.

Zur Stärkung als Zentrum bietet das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ Zuwendungsmöglichkeiten, eine positive Resonanz des Bundes auf die Interessensbekundung der Stadt Troisdorf liegt vor.

8. Zusammenfassung (Stand Vorentwurf)

Das Stadtteilzentrum von Spich liegt gut erreichbar an der Hauptstraße und erstreckt sich zwischen Lülsdorfer Straße im Nordwesten und Bonner Straße im Südosten sowie dem Bahnhof Spich (DB- Haltepunkt) im Südwesten und der Waldstraße bis zum Bürgerhaus im Nordosten. Mit rd. 13.000 EW ist Spich Troisdorfs zweitgrößter Stadtteil und hat in der Zentren-Hierarchie nach dem Troisdorfer Hauptzentrum als einzige Ortschaft Troisdorfs über Jahrzehnte die Einstufung als (gewachsenes) Nebenzentrum gehalten. Die städtebauliche Erneuerung wurde dabei wie in allen Stadtteilzentren im Wege des allgemeinen Städtebaurechts begleitet, da ein Zugang zu Städtebauförderprogrammen bisher nicht bestand. Die allgemeine bauliche Entwicklung im Spicher Zentrum führte in Teilen zu Erneuerungen, vieles der bis zu 200 Jahre alten Bestandsbebauung blieb aber auch erhalten, obwohl Gebäude und Grundstücke in zentraler Lage städtebaulich suboptimal genutzt sind. Im Wege einer Vorkaufsrechtssatzung wurde seitens der Stadt erfolgreich versucht, Einfluss zu nehmen auf die Grundstücksentwicklung, um kleinere mindergenutzte Grundstücke zu arrondieren. Die Satzung inzwischen 20 Jahre alt und bedarf einer Überarbeitung. Mit einer stärkeren baulichen Dynamik in den letzten 5 Jahren häuften sich Anfragen zur Abweichung von den im Spicher Zentrum festgesetzten Satteldächern. Auch diese Fragestellung bedarf einer konzeptionellen Klärung wie auch die Frage der Ertüchtigung des Zentrums insgesamt und die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße und geeigneten Seitenstraßen des Zentrums.

Aus einer eingehenden Analyse der Ergebnisse des 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für Troisdorf werden Defizite in der Wahrnehmbarkeit eines üblichen Zentrums deutlich. Aus den bestehenden Bebauungspläne wird ersichtlich, dass der dort notwendigerweise gebotene Spielraum in der Kubatur von Neubauten zu wahrnehmbaren Brüchen in der Maßstäblichkeit zwischen Neu- und Altbebauung führt. Die neu hinzukommenden Abweichungen in der Dachform verschärfen das Problem, auch wenn eine erhöhte Bautätigkeit Entwicklungsbrüche wieder „repariert“. Die Analyse der Ortsentwicklung und der stadträumlichen Qualitäten auf der Grundlage des Denkmalpflegeplanes von 2010 zeigt das identitätsstiftende Potenzial des örtlichen baulichen Erbes auf, insbesondere die Bedeutung des Wegekreuzes im Bereich Niederkasseler Straße und Hauptstraße. Allerdings weist Spich im Ortszentrum nur wenige Baudenkmale auf. Diese werden jedoch durch eine Reihe von erhaltenswerten Gebäuden ergänzt, deren Erhalt abgewogen werden muss gegenüber Entwicklungschancen ohne den Erhalt der Gebäude. Über die Niederkasseler Straße ist der Ortskern an den Bahnhof angebunden, sodass es auch eine funktionale Beziehung zwischen Niederkasseler Straße und Hauptstraße auf dem besagten Achsenkreuz gibt.

Besonderen Raum nimmt die Analyse der vorhandenen und möglichen Straßenbreiten in der Hauptstraße ein, um die Bebauungspläne für einen perspektivischen Ausbau so zu ändern, dass für Fußgänger und Radfahrer sowie die Straßenraumbegrünung mehr Fläche mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Insgesamt ist das Spicher Zentrum durch die Belastung der Hauptstraße als Bundesstraße (B 8) mit rd. 10.000 Fz/24 h geprägt, die sich nicht grundlegend ändern wird. Nach den Maßstäben des Verkehrslärmschutzgesetzes wäre eine Reduzierung um 3 dB (A) eine wesentliche Entlastung, die der Halbierung der Verkehrsmenge entspräche, aber unrealistisch erscheint, weil es keine planerischen Alternativen - zumindest in dieser Größenordnung - gibt. Mit der baulichen Erneuerung wird bei jedem Neubau baulicher, passiver Schallschutz umgesetzt, aber es verbleiben Beeinträchtigungen, auch im öffentlichen Raum. Selbst unter den Bedingungen einer Bun-

desstraße erscheint es im Zuge sich ändernder Rahmenbedingungen heute aber aussichtsreicher als je zuvor, dass über kurz oder lang straßenverkehrsrechtliche Änderungen zu erwarten sind, die wenigstens eine partielle städtebauliche Integration der B 8 erlauben.

Fehlendes Grün und eine optimierbare Grünvernetzung durch Straßenbäume sind das Ergebnis der Analyse zur Stadtraumbegrünung. Insbesondere auf der Hauptstraße, dort wo von der Breite zwischen Auf der Bitz und Bonner Straße mehr Platz vorhanden ist, wäre es ein hochrangiges städtebauliches Ziel, Straßenbäume auch als integrierendes Gestaltungselement einzuführen.

Aus dem Umsetzungsstand der Vorkaufsrechtssatzung und der städtebaulichen Bewertung der noch nicht mobilisierten Flächen ergibt sich nur ein Aktualisierungsbedarf für die Satzung, wenn die Satzungsziele weiterverfolgt werden sollen. Ansonsten ist an der Satzung in überarbeiteter, reduzierter Form festzuhalten.

Die Betrachtung der Bauprojekte der letzten 5 Jahre zeigt an praktisch sichtbaren Beispielen die möglichen baulichen Entwicklungsrichtungen auf.

In einer Stärken-Schwächen-Analyse werden die Ergebnisse der Bestandaufnahme und Bewertung zusammengefasst. Nachfolgend werden Zielfelder und allgemeine Ziele bestimmt. Aus der Gewichtung der Zielfelder für die angestrebte Identität des Stadtteilzentrums werden zwei Konzeptideen entwickelt. Die Konzeptidee 1 verfolgt eine räumlich undifferenzierte moderne Erneuerung des gesamten Stadtteilzentrums während die Konzeptidee 2 eine räumlich differenzierte Erneuerung vorsieht. Im Bereich der historischen Inseln Haus Spich und der alten Ortsmitte schlägt die Konzeptidee 2 eine eher an die Altbebauung angepasste Dachform und Maßstäblichkeit vor, dazwischen eine Erneuerung alleine nach modernen Maßstäben im Sinne sequenzieller Abschnitte. Eine eigene Sequenz bildete die schnurgerade „Vorstadt-Magistrale“, die Hauptstraße zwischen Auf der Bitz und Bonner Straße, die durch Straßenbäume eine entscheidende Aufwertung erfahren kann und als eine zentrale Maßnahme des Entwicklungskonzeptes anzusehen ist. Entwurfsstudien (Baukörperpläne im M.1:2.000) konkretisieren die Konzeptideen.

In der Umsetzung liegt ein Schwerpunkt in der Anpassung der Bebauungspläne und der Erneuerung der Vorkaufsrechtssatzung. Über die Straßenraumumgestaltung der Hauptstraße ist ein interdisziplinärer Planungsprozess angestoßen worden. Der vorgelegte Vorentwurf dieses Entwicklungskonzeptes ist als Beitrag dazu aufzufassen.

Anlagen

- Analyse- und Konzeptpläne, Entwurfsstudien (Baukörperpläne M. 1:2000)

Inhalt

1. Plangebiet und Planungsaufgabe	1
2. Städtebauliche Analyse	3
2.1. Analyse Nutzung- und Planungsrecht.....	3
2.1.1. Flächennutzungsplan	3
2.1.2. Einzelhandel und Nahversorgung	4
2.1.3. Bebauungspläne	7
2.1.4. Aufgehobene Bebauungspläne im Bereich Hauptstraße / Kochenholzstraße.....	9
2.2. Analyse Baustruktur und Topographie	10
2.3. Analyse Dachformen.....	11
2.4. Analyse Denkmalpflege/-schutz.....	12
2.5. Analyse Sichtachsen, Blickbeziehungen	13
2.6. Analyse Verkehr / Mobilität	16
2.7. Grundlagen öffentlicher Raum - Analyse Straßenbreiten B 8	20
2.8. Erlass und Anwendung der Vorkaufsrechtssatzung Spich.....	21
2.9. Analyse Freiraum / Grünstrukturen	23
2.10. Städtebauliche Entwicklungsrichtungen am Beispiel aktueller Bauprojekte	24
3. Zusammenstellung der Analyseergebnisse	30
4. Entwicklungsziele	31
4.1. Zielfelder	31
4.1. Ziele des Entwicklungskonzeptes	32
5. Stadträumliche Entwicklungsideen und Teilkonzepte	33
5.1. Ausgangslage.....	33
5.2. Konzeptidee 1 - Vielfalt aus Alt und Neu – „Undifferenzierte Erneuerung“	34
5.3. Konzeptidee 2 – Einheit in Alt und Neu – „Differenzierte Erneuerung in ablesbaren städtebaulichen Sequenzen“	35
5.4. Suchraum P+R- / Quartiersgarage.....	37
5.5. Teilkonzepte Verkehr (Hauptstraße) / Stadtraumbegrünung und – vernetzung.....	38
6. Städtebauliche Entwurfsstudien (M. 1:2.000)	40
6.1. Entwurfsstudie 1 - Vielfalt aus Alt und Neu	40
6.2. Ergänzender Konzeptbaustein Eckbetonungen	42
6.3. Entwurfsstudie 2 – Einheit in Alt und Neu	44
7. Maßnahmen / Umsetzung	46
8. Zusammenfassung (Stand Vorentwurf).....	47