

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az:

Datum: 04.05.2023

Vorlage, DS-Nr. 2023/0423

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	25.05.2023			

Betreff: Bebauungsplan T 120, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße (Evangelisches Gemeindezentrum Troisdorf, Umgestaltung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, und dem geänderten Plangeltungsbereich einverstanden. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung:

Neben den allgemeinen Planungskosten können Kosten für eine mögliche Entwurfs- und Ausführungsplanung (ggf. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens) zur Umgestaltung der derzeitigen Grünfläche und/oder der übrigen Verkehrsfläche (Viktoriastraße) entstehen. Eine Summe kann derzeit noch nicht beziffert werden. Bei Aufnahme der Maßnahmen in die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzept „Innenstadt“ können ggf. Fördermittel hierfür akquiriert werden. Des Weiteren werden Kosten (Vermesser, Notar) und Einnahmen generiert für die Teilfläche, die an die evangelische Kirche verkauft wird. Ein Verkauf kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv negativ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Am 18.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschlossen, den Bebauungsplan T 120 im beschleunigten Verfahren einer 4. Änderung zu unterziehen (gem. § 13a BauGB).

Anlass und Ziel der Planung zum Zeitpunkt der Aufstellung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Evangelischen Kirchengemeinde damals beabsichtigten Neubau- und Erweiterungsmöglichkeiten für das sanierungsbedürftige Gemeindezentrum aus den 1930er Jahren an der Kronprinzenstraße – als Beitrag zur weiteren Entwicklung und Erneuerung der Troisdorfer Innenstadt – zu schaffen.

Zwischenzeitlich wurde die Planungsvariante eines Neubaus durch den Vorhabenträger jedoch verworfen und nur noch das Ziel verfolgt, das bestehende Gemeindehaus zu sanieren. Vor diesem Hintergrund erschien die Notwendigkeit für eine Änderung des bestehenden Planungsrechts zunächst unklar, sodass das Bebauungsplanverfahren T 120, 4. Änderung bis auf Weiteres ruhend gestellt wurde (vgl. DS-Nr. 2022/0430).

Zu Beginn dieses Jahres wurde der Verwaltung durch den Vorhabenträger eine neue Vorplanung für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeindehaus, inklusive eines erweiterten Nutzungskonzeptes vorgelegt. Die Verwaltung befürwortet nach wie vor die Bestrebungen der Kirchengemeinde und hat die planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens neu bewertet. Demnach ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts weiterhin erforderlich, wenn auch in deutlich geringerem Umfang, sodass das Planverfahren zur 4. Bebauungsplanänderung wiederaufgenommen wird.

Der per Aufstellungsbeschluss festgelegte Geltungsbereich erwies sich während der Erarbeitung eines planungsrechtlichen Vorentwurfes jedoch als nicht mehr sachgerecht für das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung und wurde entsprechend angepasst. Der nun verkleinerte Zuschnitt umfasst das bebaute

Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Troisdorf (Gemeindezentrum und KiTa) sowie die vorgelagerten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße mit einer Gesamtfläche von rd. 4000 m². Der reduzierte Geltungsbereich ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz noch zu beschließen.

Erläuterung und Anlass der Planänderung

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich noch der Bebauungsplan T 120, rechtswirksam seit dem 01.04.1980. Das Grundstück der Kirchengemeinde ist als Gemeinbedarfsfläche „Gemeindehaus“ und „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Der Vorplatz (städtisches Eigentum) sowie die Viktoriastraße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Überdachung im Eingangsbereich zum Gemeindezentrum liegt aktuell auf der städtischen Verkehrsfläche.

Durch die geplante Sanierung und den Umbau soll das bestehende Gemeindehaus zukünftig als Quartierszentrum (barrierefrei) nutzbar gemacht werden. Die neue Architektur soll sich zum Platz an der Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße hin öffnen (Umgestaltung Eingangsbereich, Fenster) und durch eine den Besucher*innen des Gemeindehauses zugängliche Cafeteria im EG mit Außennutzung zur Belebung des Platzes beitragen. Das Gemeindebüro soll eine Rampe im Eingangsbereich erhalten. Für die geplante Terrasse der Cafeteria sowie für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes sind bauliche Maßnahmen und Geländeanpassungen im Zugangsbereich vor dem Bestandsgebäude erforderlich. Die vorgesehenen baulichen Änderungen und Erweiterungen des Gemeindehauses sind nach dem aktuellen Planungsrecht auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche jedoch planungsrechtlich nicht zulässig. Ferner gehören die betroffenen Bereiche z.T. der Stadt Troisdorf.

Die Umgestaltung des Eingangsbereiches und die baulichen Maßnahmen am Gebäude sind im Sinne einer Öffnung zum und Belebung des Vorplatzes sowohl gestalterisch, als auch funktional eine Aufwertung der bisherigen Situation. Die Stadt Troisdorf unterstützt dieses Ansinnen und beabsichtigt daher die für die Erweiterung benötigten Teilflächen an die Kirchengemeinde zu veräußern und in diesem Zuge auch den aufwertungsbedürftigen öffentlichen Raum im Kreuzungsbereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße neu zu strukturieren. Erste Nutzungs- und Gestaltungsideen für diesen Bereich werden aktuell im Rahmen des Masterplanprozesses für die Troisdorfer Innenstadt erarbeitet. Perspektivisch soll der Bereich auch in der Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes „Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi 2.0) berücksichtigt werden (vgl. DS-Nr. 2022/0430).

Planungsrechtliches Konzept

Zur Verwirklichung der oben genannten Ziele hat die Verwaltung ein planungsrechtliches Konzept erarbeitet.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Kirchengrundstück wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig für den Bereich der Kindertagesstätte und den als Gemeindehaus/-büro genutzten Teil des Gebäudes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan T 120 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und „Gemeindezentrum“ übernommen. Die Gemeinbedarfsfläche wird um die für die baulichen Umbaumaßnahmen benötigte und zum Verkauf vorgesehene Fläche, die aktuell noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind,

erweitert.

Der zum Wohnen genutzte Gebäudeteil im Südwesten des Gemeindehauses, der im derzeit gültigen Bebauungsplan noch als Teil der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, soll entsprechend des privatwirtschaftlichen gewinnorientierten Charakters unter Betrachtung des umgebenden, zusammenhängenden Gesamtgebietes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung soll, in Orientierung an dem benachbarten Bestand, die maximale Gebäudehöhe der Kindertagesstätte mit 71 m NHN festgesetzt werden. Die Höhe des Gemeindezentrums inkl. Wohneinheit wird bestandsorientiert mit 74 m NHN festgesetzt und die zulässige Grundfläche (GR) im Mischgebiet auf 118 m² gemäß Bestand beschränkt werden.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls nah am Bestand. Die Baugrenze auf dem Kirchengrundstück, entlang der Viktoriastraße sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich wird weitestgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen, hierbei jedoch an die geänderte Gebietsausweisung des zukünftigen MI angepasst. Somit bestehen weiterhin genügend Flexibilität und Spielraum für etwaige bauliche Erweiterungen in Anpassung an zukünftige Bedarfe und Anforderungen der Kindertagesstätte und des Gemeindezentrums.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche soll innerhalb der erweiterten Gemeinbedarfsfläche entlang der vorgelagerten Platzfläche an der Kronprinzenstraße für die geplanten baulichen Erweiterungen der Hauptanlage (Terrasse, Eingangsbereich und Rampenbauwerke) zulässig sein.

Der gesamte öffentliche Raum, welcher nicht nur die bestehende Grünanlage/Platzfläche vor dem Gemeindezentrum, sondern auch den Kreuzungsbereich Viktoriastraße mit Gehwegen bis zur Kirche umfasst, soll zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt werden. Mit der bewussten Erweiterung der Platzfläche soll die Funktion dieses Bereichs als künftige räumliche Mitte zwischen Gemeindehaus, Kirche und Pfarrhaus gestärkt und ein größerer Gestaltungsspielraum zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt ermöglicht werden. Die Festsetzung als „Quartiersplatz“ steht einer zukünftigen Befahrbarkeit der Viktoriastraße zwar nicht entgegen, bringt aber eine Planungsphilosophie zum Ausdruck, die stärker auf die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche und eine entsprechende platzartige optische Umgestaltung der Flächen hinwirkt (z.B. im Sinne eines Shared Space). Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzbarkeit ist mit den betroffenen Fachämtern im weiteren Verfahren abzustimmen. Die Planänderung schafft zunächst nur die Voraussetzungen dafür.

Die Fläche, die an die Kirchengemeinde veräußert wird und die verbleibende Restfläche des Platzes in städtischer Hand sollen zukünftig eine gemeinsame einheitliche Gestaltung erfahren. Dies wird entsprechend im Kaufvertrag geregelt. Eine zukünftige Neugestaltung des bestehenden Platzes und ggf. der übrigen Verkehrsflächen wird ein vom Bebauungsplanverfahren entkoppelter Planungsprozess sein. Die Ergebnisse des o.g. Masterplans sollen zunächst abgewartet werden.

Die planungsrechtlichen Anpassungen im Bereich des Vorplatzes bzw. der Verkehrsfläche wirken sich neutral auf das Klima aus, da es hier zu keiner signifikanten Änderung der Zulässigkeiten im klimawirksamen Sinne kommt.

Um Beratung wird gebeten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter