



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 120, 04. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße Ecke
Viktoriastraße

**(Evangelisches Gemeindezentrum Troisdorf, Umgestal-
tung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen)**

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 11.05.2023

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T 120, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte
Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Troisdorf-Mitte im Bereich der Zulaufzone zwischen dem Troisdorfer Bahnhof und der Fußgängerzone im Umfeld der Kölner Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung umfasst das mit einer KiTa und dem Gemeindezentrum/-büro bebaute Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Troisdorf sowie die vorgelagerten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Bereich Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 2649, 2650, 1245/105, 1723 und einen Teilbereich des Flurstücks 929/105 (Flur 009, Gemarkung Troisdorf) mit einer Gesamtfläche von rd. 4000 m².

Auf dem Kirchengrundstück befindet sich an der Viktoriastraße zurückversetzt die 1-geschossige evangelische Kindertagesstätte mit ihren großzügigen Außenbereichsflächen. Das 3-geschossige Gemeindezentrum mit Pfarrbüro wird über die vorgelagerte Platzfläche an der Kronprinzenstraße erschlossen und bildet den nordöstlichen Abschluss der geschlossenen Baustrukturen des Straßenzuges. Der südwestliche Teil des Gebäudekomplexes wird durch die Kirchengemeinde für private Wohnzwecke vermietet und besitzt einen separaten Zugang. Zwischen Gemeindezentrum und der Viktoriastraße liegen die privaten Stellplatzflächen der Kirchengemeinde.

Der Platz an der Kronprinzenstraße Ecke Viktoriastraße stellt sich im Bestand als öffentliche Grünfläche mit Aufwertungsbedarf dar, die vorhandene Brunnenanlage ist außer Betrieb. Mehrere Wege führen vom Bürgersteig über den Platz zum etwas tiefer gelegenen Eingang des Gemeindehauses. In der Viktoriastraße und dem westlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet. Hier befinden sich einige entgeltlich bewirtschaftete Stellplätze der Stadt Troisdorf.

Das nähere Umfeld des Plangebiets weist der zentralen Lage entsprechend eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Die Viktoriastraße und die westlich angrenzenden Bereiche sind zunehmend durch Wohnnutzung geprägt. Der Straßenzug der Kronprinzenstraße mit der Verlängerung über die Wilhelmsstraße wird heute als Wohn- und Geschäftsbereich genutzt und ist durch eine historisch gewachsene Baustruktur mit einer hohen Dichte an erhaltenswerter und denkmalwürdiger Bausubstanz (u.a. die Johanneskirche) gekennzeichnet. Der öffentliche Raum vor dem evangelischen Gemeindehaus mit den bestehenden Strukturen an der Viktoriastraße (Vorplatz vor Johanneskirche und Pfarrheim) und den vorgelagerten Verkehrsflächen (Viktoriastraße, inkl. Kreuzung Kronprinzenstraße) ist dabei von besonderem stadtgestalterischen Interesse. Dieser Bereich ist mit Beschluss 02.06.2022, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz, in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Troisdorf Innenstadt“ (ZiTi 2.0) und im Masterplan des „Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächen zeichnen sich neben Fahrbahn und Bürgersteig durch einen Wechsel von Grünflächen, Bauminseln und geplasterten Platzflächen aus.



Abb.1 u. 2: Grünfläche vor dem Gemeindehaus (links) und Platzsituation an der Johanniskirche (rechts)

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg legt für den Bereich des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den gesamten Planbereich eine als gemischte Baufläche verbunden mit der Standortzuweisung Kindergarten dar. Die Flächen des Gemeindehauses und die vorgelagerten Grün- und Verkehrsflächen liegen zudem innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZV) der Troisdorfer Innenstadt. Gemäß laufendem Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird der beschlossene ZV zukünftig das Gemeindehaus einschließen.

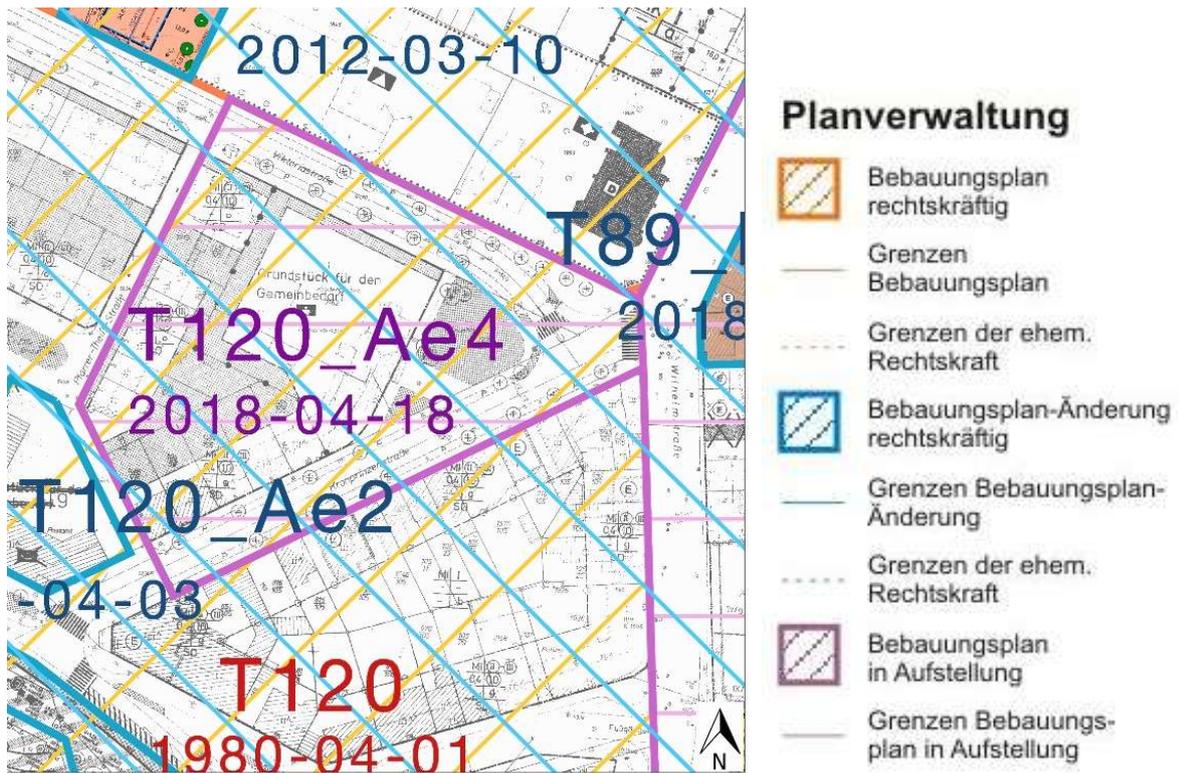


Abb.4: Blattschnittfreie Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne, verschnitten mit den Bebauungsplangrenzen. Hier ist in lila noch der Geltungsbereich mit Stand seit dem Aufstellungsbeschluss am 18.04.2018 abgebildet

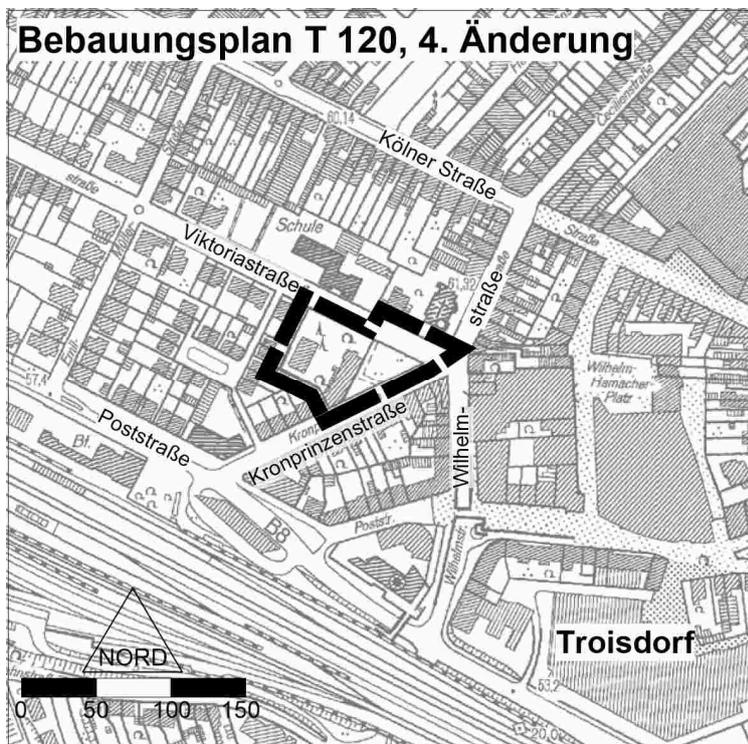


Abb.5: aktualisierter Geltungsbereich T 120, 4. Änderung für die frühzeitige Beteiligung

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Das Gemeindehaus stammt aus den 1930er Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Kirchenarbeit und Seelsorge (u.a. zu kleine/wenig Räume, nicht barrierefrei, keine Freiflächen). Der Eingangsbereich stellt sich zudem dunkel und wenig einladend dar. Die Ev. Kirchengemeinde Troisdorf plant daher durch Sanierung und Umbau, das Gemeindehaus und Pfarrbüro zukünftig als Quartierszentrum (barrierefrei) nutzbar zu machen und das bestehende Angebot um weitere soziale, gesundheitliche und kulturelle Angebote zu erweitern. Zukünftig soll auch eine durch die Kirchengemeinde betriebene Cafeteria im Erdgeschoss mit Außennutzung zur Belebung des Vorplatzes beitragen. Sie soll keine dauerhafte Gastronomie sein, sondern primär Veranstaltungen im Gemeindehaus dienen. Für die geplante Terrasse der Cafeteria sowie für eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes sind bauliche Maßnahmen (Rampen) und Geländeanpassungen im Gehwegbereich erforderlich. Der Eingang befindet sich aktuell in einer kleinen Senke.

Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen sind nicht mit dem bestehendem Planungsrecht kompatibel, da die neuen Bauteile bzw. Anbauten jenseits der überbaubaren Fläche über die festgesetzte Baulinie (entlang heutiger Gebäudefront und Grundstücksgrenze) in die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Grünanlage bis zu einer Länge von 2,8 m hineinragen. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungen des Gemeindehauses sind auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

Die Stadt Troisdorf 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. Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Ziel der 4. Bebauungsplanänderung ist es, die geplanten Erweiterungen für das evangelische Gemeindehaus an der Kronprinzenstraße als Beitrag zur weiteren attraktiven Entwicklung und Erneuerung der Troisdorfer Innenstadt zu ermöglichen. Für die verwaiste Platzfläche vor dem Gemeindehaus sollen im Rahmen des Masterplanprozesses für die Troisdorfer Innenstadt neue Nutzungs- und Gestaltungsideen erarbeitet werden. Dies soll sich zukünftig auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen widerspiegeln. Gemeinsam sollen das zukünftig offener gestaltete Gemeindehaus und sein Vorplatz eine attraktive und belebete Platz-/Grünfläche mit Aufenthaltsqualität darstellen. Im Zuge der Neugestaltung des bisherigen Platzes soll auch eine gemeinsame Gesattlung der gesamten Verkehrsfläche zwischen Gemeindehaus und Kirchengebäude über die Viktoriastraße hinweg in den Fokus genommen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans T 120, 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung/Öffnung des Gemeindezentrums und die dafür erforderliche Neustrukturierung des öffentlichen Raumes geschaffen.

3.3 Plankonzept

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Kirchengrundstück wird die

Art der baulichen Nutzung zukünftig für den Bereich der Kindertagesstätte und den als Gemeindehaus und Pfarrbüro 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 ist, erweitert. Der Verkauf einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht möglich.

Der zum Wohnen genutzte Gebäudeteil 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 abzustimmen. Die Bebauungsplanänderung schafft zunächst nur die Voraussetzungen dafür.

4 Umweltbelange

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufstellungsverfahrens nicht überschreitet (das gesamte Plangebiet umfasst rd. 4000 m²). Der zulässige Versiegelungsgrad ändert sich durch die Planänderung nicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, welcher sich aktuell im Verfahren zur Neuaufstellung befindet. Der aktuelle Vorentwurf für den Landschaftsplan trifft für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Festsetzungen.

4.3 Überflutungsschutz und Starkregenkarte

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebs Troisdorf (ABT) stellt innerhalb des Geltungsbereichs für das Szenario 1, Szenario 2 und Szenario 3 eine maximale Wasserstandhöhe von 0,1 bis über 1,0 m im rückseitigen Bereich des Gemeindehauses dar. Das entspricht knietiefen bis mindestens hüfthohen Wasserständen. Das Szenario 1 basiert auf einem seltenen Regenereignis, welches statistisch einmal in 50 Jahren vorkommt. Szenario 2 basiert auf einem außergewöhnlichen Ereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren vorkommt. Das Szenario 3 ist ein sogenanntes „extremes Ereignis“ und wurde mit einem Blockregen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2$ in 1 h) berechnet.

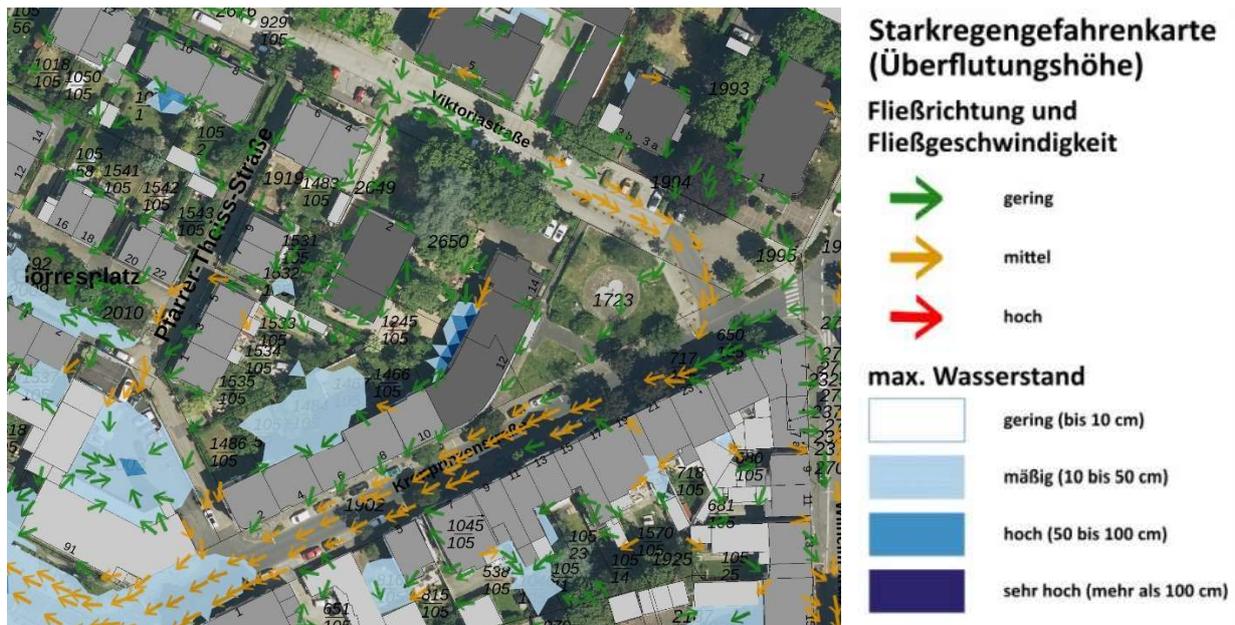


Abb.6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Die Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregengefahrenkarte werden in der weiteren Planung als Hinweis berücksichtigt, entfalten jedoch bei Beibehaltung des baulichen Bestandes keine Wirkung.

4.4 Lärm

Angesichts des projektierten Vorhabens ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass in lärmtechnischer Hinsicht keine neuen Betroffenen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung verursacht werden. Im Vergleich zur Bestandssituation sind keine planungsbedingten, gebietsunverträgliche Lärmemissionen zu erwarten.

5 Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen

Neben den allgemeinen Planungskosten verursacht das Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten für die Stadt Troisdorf. Durch die Änderung wird ein Verkauf von Teilflächen an die Kirchengemeinde ermöglicht, was Kosten (Vermesser, Notar) und Einnahmen generiert. Ein Verkauf kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Weitere Kosten entstehen für eine spätere Entwurfs- und Ausführungsplanung (ggf. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens) zur Umgestaltung der derzeitigen Grünfläche und/oder der Viktoriastraße bzw. Verkehrsfläche insgesamt sowie für eine Umsetzung dieser Planungen. Bei Aufnahme der Maßnahmen in das integrierte Handlungskonzept „Troisdorf Innenstadt“ können ggf. Städtebaufördermittel hierfür akquiriert werden.

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vorsitzender Ausschuss für Stadtent-
wicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	2
2.1	Regionalplan	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungsplan	3
3	Ziel und Zweck der Planung	5
3.1	Anlass der Planänderung	5
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	5
3.3	Plankonzept	5
4	Umweltbelange	7
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
4.2	Landschaftsplan	7
4.3	Überflutungsschutz und Starkregenkarte	7
4.4	Lärm	8
5	Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen	8