

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)**

Entwurf zur Offenlage

Stand: 31.10.2023

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) 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 Johanniskirche) 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 noch ausstehenden 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, Bauminselfen und geplasterten Platzflächen aus.



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

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 abschließendem Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird der beschlossene ZV zukünftig das Gemeindehaus einschließen (Änderung noch nicht wirksam).

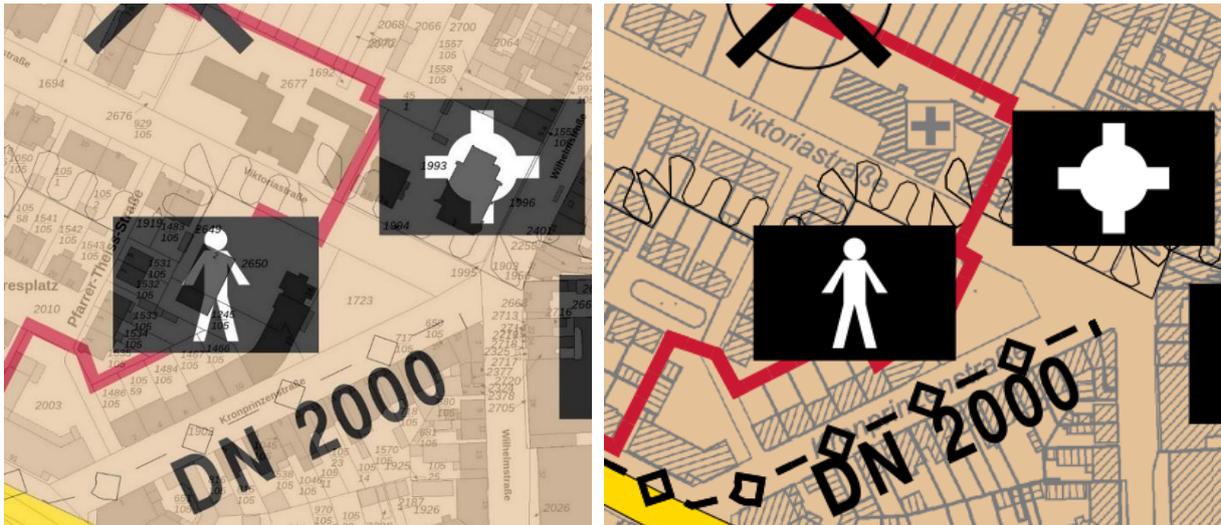


Abb.3 und 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2016 (links) und zukünftige Änderung (rechts)

2.3 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan T 120, rechtskräftig seit dem 01.04.1980. Der Bereich um das Gemeindehaus und den Kindergarten ist als Gemeinbedarfsläche „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Der Vorplatz (städtisches Eigentum) sowie die Viktoriastraße sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der im Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2018 festgelegte Geltungsbereich erwies sich während der Erarbeitung des Vorentwurfs als nicht mehr sachgerecht für das Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Mit dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um den Bereich der Viktoriastraße zwischen Pfarrer-Theiss-Straße und Gemeindehaus sowie um die Bebauung entlang der Pfarrer-Theiss-Straße und entlang der Kronprinzenstraße südlich des Gemeindehauses reduziert.

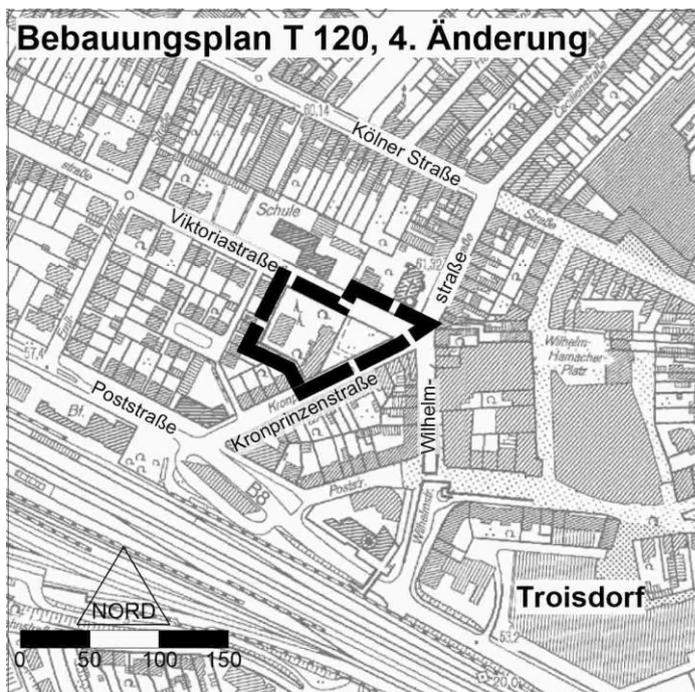


Abb.5: zum Vorentwurf aktualisierter Geltungsbereich T 120, 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 120 liegt ferner im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung (Rechtskraft seit 10.03.2012), der bestimmte Arten von Nutzungen im Misch- und Kerngebiet ausschließt. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 120 wird dieser Plan durch die Planänderung als neueres Recht verdrängt.

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 und das nähere Umfeld wurden im Rahmen des Masterplanprozesses für die Troisdorfer Innenstadterste Impulse für diesen sog. „Eingangsbereich“ zur Innenstadt gesetzt. Dies soll sich zukünftig auch in den planungsgrechtlichen 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 Gesatlung 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.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

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 Artenschutz

Die Auslösung von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist gemäß der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) bei der Umsetzung des Plans ausgeschlossen. Das Protokoll der ASP I ist der Begründung des Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4.4 Klimaanpassung

Überflutungsschutz und Starkregengefahrenkarte

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 (hN = 90 mm/m² in 1 h) berechnet.

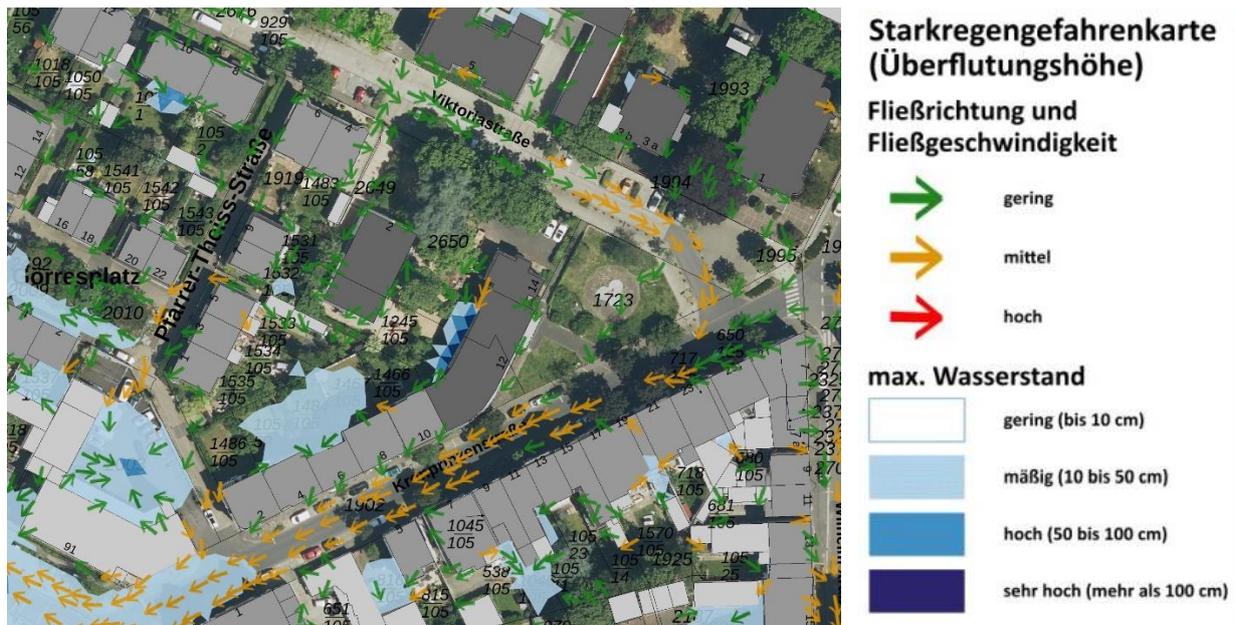


Abb.6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (Szenario 3) (© Abwasserbetrieb Troisdorf, AöR, 2022)

Die Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarte und der Starkregengefahrenkarte sind als Hinweis in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, entfalten jedoch bei Beibehaltung des baulichen Bestandes keine Wirkung. Im Vergleich zur Bestandssituation werden durch die Bebauungsplanänderung keine substantiellen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Thermische Belastungen

Aufgrund der Innenstadtlage ist das Plangebiet in Hitzeperioden thermischen Belastungen ausgesetzt. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine substantiellen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist nicht von einer planungsbedingten Verschärfung der klimatischen Situation auszugehen. Vielmehr bietet die geplante Umgestaltung der zukünftigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ die Möglichkeit, Anforderungen einer klimasensiblen Freiraumgestaltung bei der baulichen Umsetzung angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die vorhandenen Bäume auf dem Kirchgrundstück durch die Troisdorfer Baumschutzsatzung in ihrem Bestand geschützt.

4.5 Schallschutz

Im Hinblick auf die geplante Nutzungserweiterung des Gemeindezentrums, insbesondere die Cafeterianutzung mit Außennutzung (Terrasse) in Verbindung mit unregelmäßig stattfindenden Veranstaltungen (bspw. Gemeindefeste, Karnevalssitzungen, Hochzeitsfeiern), wurde eine fachgutachterliche Ersteinschätzung vorhabenbedingter Schallimmissionen im Wohnumfeld durch das Sachverständigenbüro grasy + zanolli engineering vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Veranstaltungart erfolgt im Zuge der gutachterlichen Einschätzung die Beurteilung der prognostisch ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten der schützenswerten Gebäude im Umfeld

nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) und/oder nach der sog. Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen.

Entsprechend der Betriebsbeschreibung wurden der Untersuchung die nachfolgenden Veranstaltungsszenarien zugrunde gelegt:

Für die Räumlichkeiten

- Gemeindesaal (1. OG),
- Cafeteria (EG), ggf. mit Anschluss der Gruppenräume, und der
- Terrassenfläche vor der Cafeteria an der Kronprinzenstraße

wurden folgende Nutzungen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 22:00 Uhr (allgemeiner Betrieb) angegeben:

- Gesang bei Chor / Musikprobe
- Gespräche auf der Terrasse / im Außenbereich / Vorplatz
- Parkplatz-Verkehr,
- Feier und Feierlichkeiten (z.B. Seniorengedächtnisfeier, Tauf-Feier, Trauer-Kaffee)

Seltene Veranstaltungen mit größerem Umfang und bis in die Nachtstunden dauernd (Veranstaltungen außer der Regel) werden folgendermaßen umschrieben:

- Feier der Kantorei (Chor / Musikgruppe) mit ca. 50 Personen im Saal und bis ca. 23:00 Uhr
- Karnevalsveranstaltung im Saal und Cafeteria-Bereich mit 70 Personen und bis ca. 24:00 Uhr
- Private Hochzeitsgesellschaft mit bis zu 120 Personen: Sektempfang auf Terrasse, Buffet in Cafeteria und Tanz mit Band im Saal bis nach Mitternacht

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass der allgemein zu erwartende Betrieb an allen schützenswerten Nutzungen (Wohnen / Hospiz) die Richtwerte nach TA-Lärm sowie der Freizeitlärm-Richtlinie einhalten wird. Auch bei Veranstaltungen außer der Reihe wie bspw. Feier der Kantorei, Karnevalsfeier oder einer Hochzeitfeier werden die Richtwerte nach TA Lärm bzw. Freizeitlärm-Richtlinie eingehalten, wenn – in Übereinstimmung mit den fachlichen Vorgaben – auf den Status der Veranstaltung als „Seltene Ereignis“ abgestellt wird. Entsprechende Genehmigungen können im Baugenehmigungsverfahren beantragt und Auflagen/Beschränkungen dabei getroffen werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich da es über die Menge der seltenen Ereignisse nicht hinausgehen soll; durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die gutachterliche Ersteinschätzung vom 31.10.2023 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

4.6 Altlasten

In den südlichen Plangeltungsbereich ragt ein Teilbereich einer nachrichtlich registrierten Altablagerung mit der Nr. 5108/0102-0. Durch eine Erstbewertung aus dem Jahr

1987 konnte der Verdacht auf Altlasten für die Altablagerung jedoch ausgeräumt werden. Dennoch gilt folgender Hinweis:

Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Kirchengrundstück wird die Art der baulichen Nutzung zukünftig für den Bereich der Kindertagesstätte und das bisher als Gemeindehaus und Pfarrbüro genutzte (Teil-)Gebäude als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und „Gemeinde- und Quartierszentrum“ festgesetzt. Da bisher nur die KiTa als Zweckbestimmung im rechtsverbindlichen Bebauungsplans T 120 benannt wurde, wird nun gemäß Bestand und zukünftiger Planung das Gemeindezentrum in die Zweckbestimmung mit aufgenommen und das zulässige Nutzungsspektrum in Einklang mit der geplanten Angebotserweiterung des zukünftigen Quartierszentrums gebracht.

Aktuell werden die Räumlichkeiten des Gemeindehauses durch verschiedene Einrichtungen aus dem Quartier genutzt; dazu zählen u.a. der Männer-Chor, die Suchthilfe und das Hospiz. Darüberhinaus konnte der Gemeindesaal in der Vergangenheit für gelegentlich stattfindende (Brauchtums-) Veranstaltungen angemietet werden. Mittlerweile finden aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands des Gemeindesaals aber keine Veranstaltungen mehr statt. Durch die geplante Sanierung und den Umbau soll das Gemeindehaus zukünftig als Pendant zum bestehenden Stadtkirchenkonzept mit Kirchencafe der Johanneskirche – hier finden aktuell u.a. Konzerte und Lesungen statt – im Sinne eines Quartierszentrums (barrierefrei) nutzbar und einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu diesem Zwecke werden die Räumlichkeiten modernisiert und umgebaut. Die bestehenden Nutzungen werden zudem um weitere soziale, gesundheitliche und kulturelle Angebote erweitert. Dazu zählen weitere Seminar- und Beratungsangebote, Vortrags- und Gesprächsveranstaltungen, neue Kommunikations- und Veranstaltungsräume, ein Co-Workingspace sowie eine Cafeteria im EG mit Außennutzung. Die Cafeteria mit angrenzender Terrasse soll zur Belebung des (Vor-) Platzes beitragen und durch die Besucher und Besucherinnen des Quartierszentrums sowie bei Anmietung der Veranstaltungsräume genutzt werden.

In Hinblick auf die geschilderte Erweiterung des Nutzungsangebots wurde eine fachgutachterliche Ersteinschätzung vorhabenbedingter Schallimmissionen im Wohnumfeld vorgenommen (vgl. Kap. 4.5).

Die Größe der Gemeinbedarfsfläche wird um die, für die baulichen Umbaumaßnahmen benötigte und zum Verkauf vorgesehene Fläche, die aktuell noch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, erweitert.

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

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Gebäudekubaturen und Flächenbedarfe sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen würden. Auch allgemein und ausnahmesweise zulässige Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO sollen, um einen Trading-down-Effekt an dieser Stelle zu vermeiden, zusammen mit den weiteren Nutzungsausschlüssen des Bebauungsplanes „T 139, Blatt 1, 1. Änderung und Teilaufhebung“ für das MI in dieser Planänderung übernommen werden. Somit sind Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – im Mischgebiet nicht zulässig. Diesem Ausschluss kommt eine besondere Bedeutung zu im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gemeindezentrum und Kindergarten sowie dem Tatbestand, dass die Kronprinzenstraße zusammen mit der Wilhelmstraße auch eine Wegeverbindung vom städtischen Bahnhof aus zur Innenstadt darstellt.

Als Maß der baulichen Nutzung soll in Orientierung an dem benachbarten Bestand in der überwiegend zweigeschossigen Viktoriastraße die maximale Gebäudehöhe der Kindertagesstätte auf 71 m NHN begrenzt werden, um weiterhin ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleisten zu können. Die maximale Gebäudehöhe des Gemeindezentrums inklusive Wohneinheit wird hingegen auf 74 m NHN festgesetzt, was der städtebaulichen Akzentuierung der Platzsituation im Ist-Zustand des Gebäudes sowie dem benachbarten Bestand der geschlossenen Baustrukturen entlang der Kronprinzenstraße (zwei- bis dreigeschossig) entspricht.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird im Mischgebiet auf 120 m² entsprechend des Gebäudebestandes auf dem Grundstück beschränkt.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

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 ist innerhalb der erweiterten Gemeinbedarfsfläche entlang der vorgelagerten Platzfläche an der Kronprinzenstraße für die geplanten baulichen Erweiterungen der Hauptanlage (Terrasse, Eingangsbereich und Rampenbauwerke) entsprechend der architektonischen Planungen

um bis zu 3,5 m zulässig. Da die bestehende Bauflucht der Hauptgebäude jedoch beibehalten werden soll, beziehen sich die zugestandenen Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO lediglich auf die definierten untergeordneten Gebäudeteile im Erdgeschossbereich.

In dem Mischgebiet wird entsprechend des Bestands eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.3 Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung ist vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Neustrukturierung des öffentlichen Raumes wird den Verlauf der Abfallsammlung nicht verändern. Auf die Versickerung von Niederschlagswässern nach Landeswassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

In dem Teilbereich der öffentlichen Platzfläche (aktuell städtisches Eigentum), der durch die Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und an die ev. Kirchengemeinde veräußert werden soll, befindet sich eine Stromleitung der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Für die bestehende Versorgungsleitung wird ein Leitungsrecht mit einem 1m breiten Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.

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, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. 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 einer gemischt genutzten Verkehrsfläche). Fußgänger sollen den Platz, wie bisher, am Gemeindezentrum vorbei als Wegeverbindung nutzen können.

Stellplätze, Carports, Garagen sowie Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese räumliche Beschränkung dient der Erhaltung der vorhandenen, überwiegend begrünten Freiflächengestaltung innerhalb der Vorgartenzone entlang der Viktoriastraße.

Dabei ist von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf zu erhalten sind, ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Stamm einzuhalten.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Als Gestaltungsvorschrift auf Grundlage des § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW Festsetzungen zur Dachform und Dachmaterialien, Dachgauben und optischen Werbeanlagen überwiegend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 120 aufgenommen, um dem erhaltenen Ortsbild

gerecht zu werden. Sie entsprechen ungeachtet der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen nach wie vor den gestalterischen Vorstellungen für das Plangebiet.

Die in der Viktoriastraße und Kronprinzenstraße vorherrschende Dachform (Satteldach) wird übernommen bzw. auf die Fläche für den Gemeinbedarf übertragen. Um ein städtebaulich harmonisches einfügen zu gewährleisten, ist die Dachneigung bei Neubauten auf die Dachneigung benachbarter Bestandsgebäude abzustimmen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann bei Nebengebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

Im Bereich der Zulässigkeit von Satteldächern ist auch weiterhin ein Flachdachteil zwischen den geneigten Dachflächen zulässig. Dieser soll sich aber bezüglich der gesamten Dachtiefe den geneigten Dachflächen deutlich unterordnen und darf daher max. ein Drittel der gesamten Dachtiefe einnehmen. Im bisherigen Bebauungsplan gab es keine näheren Bestimmungen zum Ausmaß dieses Flachdachteils. Zur Wahrung des Straßenbildes ist hier eine Regulierung angebracht.

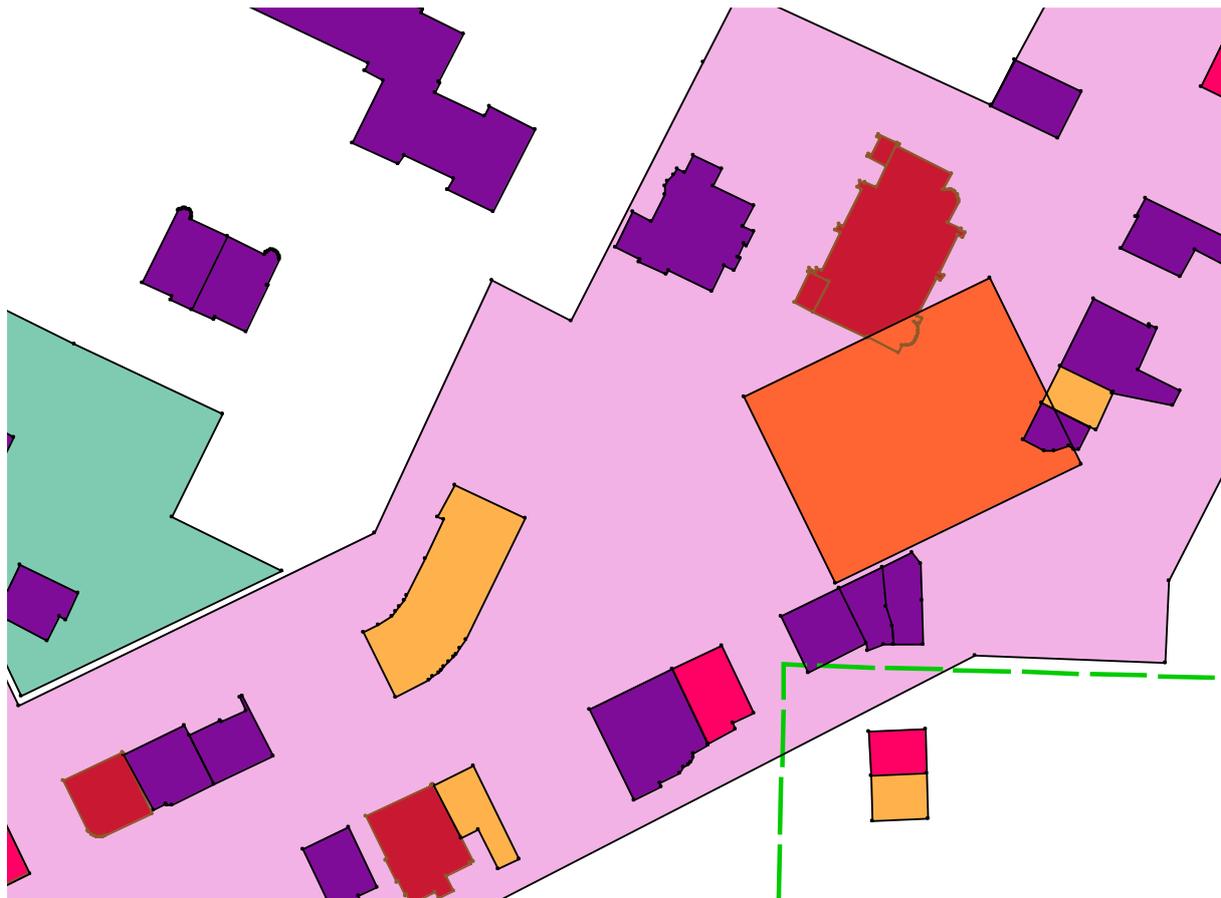
In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf jedoch max. ein Drittel der Gesamtbreite des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

Im Übrigen sind für die Dacheindeckung von Haupt- und Nebenanlagen nur einfarbige, nicht-glänzende Materialien in dunklen Tönen zulässig. Solaranlagen weichen hiervon meist ab, sind aber trotzdem zulässig, um Klimaaspekten gerecht werden zu können.

In der Nachbarschaft zeigen sich erste negative Effekte durch massiv störende Werbeanlagen, denen entgegen zu wirken ist. Werbeanlagen sind daher nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem werden Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, mit Blink- oder Wechselbeleuchtung, an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen sowie auf oder integriert in Dachflächen nicht zugelassen

5.5 Denkmalpflege

Der Geltungsbereich befindet sich in einem stadthistorisch interessanten Bereich. Die wahrnehmbaren Hauptanlagen entlang der Kronprinzenstraße und der Wilhelmstraße liegen alle laut Denkmalpflegeplan (2010) in einem denkmalwerten Bereich (siehe Abb. 7). Mehrere Gebäude werden zudem als erhaltenswert oder denkmalwert eingestuft und das Gemeindehaus als „Zeitzeuge“ der 1930er Jahre betitelt. Für die Straßenkreuzung an der Ecke Viktoriastraße (siehe dunkelorange Kasten) ist ferner ein Platzraumschutz vorgesehen. Die gegenüberliegende Johanneskirche ist sogar als Denkmal eingetragen. Hier ist der Umgebungsschutz zu beachten.



	Denkmalwerte Bebauung		Erhaltenswerte Bebauung
	Bebauung „Zeitzeugen“		Erhaltenswerte Siedlungsbereiche
	Erhaltenswerte Kulturlandschaften		Denkmalwerte Bereiche
	Erhaltenswerte Bereiche		Platzraumschutz

Abb. 7: Auszug aus dem Denkmalpflegeplan (2010) und der Denkmalkarte, hinterlegt mit der ABK (Amtliche Basiskarte)

Durch die Planung werden nur geringfügige bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes des ev. Gemeindehauses („Zeitzeuge“) von bis zu 3,5 m auf den öffentlichen Verkehrsflächen Richtung Vorplatz an der Kronprinzenstraße ermöglicht. Dabei wird die bestehende Bauflucht des Hauptgebäudes beibehalten und die zugestandenen Überschreitungsmöglichkeiten auf untergeordnete Gebäudeteile im Erdgeschoss beschränkt. Darüber hinaus werden im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten durch die Bebauungsplanänderung eröffnet.

Somit ist weder durch die geringfügigen baulichen Eingriffe noch durch die Festsetzung der vorgelagerten Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

„Quartiersplatz“ von einer negativen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Johannis-kirche (Umgebungsschutz) oder der Platzsituation Kronprinzenstraße/ Wilhelmstraße Ecke Viktoriastraße (Platzraumschutz) auszugehen

Auch eine Überprüfung der Planung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Troisdorf, unter Konsultation des Landesverbands Rheinland (LVR), kam zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung keine denkmalpflegerischen Belange negativ betroffen sind.

5.6 Hinweise

Über die textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinaus enthalten die Unterlagen zur vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Reihe von Hinweisen, die zwar nicht abschließend bauleitplanerisch verbindlich definiert sind, die es aber u.a. nach allgemeinen gesetzlichen Vorgaben (Artenschutz, Kampfmittelfunde, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen, erneuerbarer Energie, Baumschutz usw.) dennoch bei Bauarbeiten und künftigen Nutzungen zu beachten gilt.

6 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.

7 Anlagen

- Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP I) vom 17.08.2023 (**Anlage 1**)
- Gutachterliche Ersteinschätzung – Schallimmissionen im Wohnumfeld, Ing.-Büro grasy+zanolli engineering vom 31.10.2023 (**Anlage 2**)

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	4
3.1	Anlass der Planänderung	4
3.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	5
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
4.2	Landschaftsplan.....	5
4.3	Artenschutz	5
4.4	Klimaanpassung.....	5
4.5	Schallschutz	6
4.6	Altlasten	7
5	Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise, überbaubare Flächen.....	9
5.3	Verkehr, Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	10
5.4	Gestaltungsvorschriften	10
5.5	Denkmalpflege.....	11
5.6	Hinweise.....	13
6	Kosten und Finanzierung, Verwirklichungsmaßnahmen.....	13
7	Anlagen	13