Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan B 109, 1. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes B 109, liegt in der Ortslage Troisdorf-Bergheim im Bereich zwischen der Bergstraße, der Klostergasse, der Straße "Zum Diescholl" und der südlichen Parzellengrenze des Flurstückes Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 2, Nr. 63.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist auf dem Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan B 109 wies im Zeitpunkt seiner Offenlage eine Blockinnenbereichserschließung und -bebauung in dem Teilbereich aus, der jetzt Inhalt der Änderung ist. Diese Planungsidee konnte aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken und deren Stattgabe durch den Rat der Stadt Troisdorf damals nicht verwirklicht werden.

Gleichwohl wurde der Gedanke an eine bauliche Nutzung des Innenbereiches von einigen Anliefern nicht aufgegeben, so daß sich heute antragsgemäß die Notwendigkeit einer Planänderung ergeben hat. Dies allerdings auf der Grundlage eines geänderten Erschließungskonzeptes.

So dient die Bebauungsplanänderung vornehmlich dazu, denjenigen Bürgern, die in diesem Bereich Bauwünsche haben, zu entsprechen.

In zweiter Linie dient die Bebauungsplanänderung der städtebaulichen Ordnung für die im Änderungsbereich ausgeübten Nutzungen. Der vorhandene Gewerbebetrieb, der Bestandschutz hat, kann nämlich durch die als Äquivalent geplante Wohnbaunutzung dazu veranlaßt werden, eine Standortänderung vorzunehmen.

Entsprechende Verhandlungen, deren Ausgang positiv erscheint, sind im Gange.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für das Änderungsgebiet teilweise M = gemischte Baufläche und teilweise W= Wohnbaufläche dargestellt.

Die hier geplante Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem dessen Vorgaben in der Bebauungsplanänderung konkretisiert werden.

Bebauungsplan:

Der Bereich der geplanten Änderung weist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan WA= Allgemeines Wohngebiet aus. In der Änderung soll jetzt differenziert werden. So wird entlang der Bergstraße MI= Mischgebiet und entlang der Straße "Zum Diescholl" WA= Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung:

Die Festsetzung des Gebietscharakters wurde bereits vorher behandelt. Außerdem werden neue Bauflächen im Blockinnenbereich ausgewiesen, die über einen Stichweg erschlossen werden. Dieser wird zunächst als öffentlich festgesetzt. Bei entsprechender Einigung der an diesen Stichweg angrenzenden Anlieger kann im Verfahren durchaus eine andere Ausweisung erfolgen (z.B.: "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der anliegenden Parzellen").

Der mit der Saalnutzung verbundene Stellplatzbedarf wird im Bebauungsplan besonders als Fläche für den privaten Stellplatzbedarf ausgewiesen.

Die Parkplatzflächen für das Kreissparkassengebäude liegen innerhalb der überbaubaren Flächen und bedürfen somit keiner weiteren Ausweisung.

Was die Höhenentwicklung der neuen Bauzeile anbelangt, so soll diese eingeschossig mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß sein. Damit fügen sich die neu zu erstellenden Baukörper maßstabsgerecht in die Bebauung entlang der Straße "Zum Dieschollş" ein.

Als Bauweise soll die offene ausgewiesen werden, in der auch eine Hausgruppe (Dreiergruppe) möglich ist.

Im übrigen dient die Bebauungsplanänderung weitgehendst der Festschreibung der vorhandenen Nutzungen, so wie sie in den Blockrandbereichen realisiert ist.

Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die die Zielsetzungen des Bebauungsplanes über die eigentlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus differenzieren und konkretisieren sollen.

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiter entwickelt werden. In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen.

Die Dachflächen selbst sollen im Planbereich nur mit dunkelbraunen bzw. dunkelgrauen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da dieser Farbton in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden ist, und das einheitliche Bild der Dachlandschaften nicht durch andersfarbige Eindeckungen gestört werden soll.

Die Ausmaße von Dachgauben und Dacheinschnitten werden limitiert. Hierdurch soll erreicht werden, daß jederzeit die Hauptdachform als übergeordnet erkennbar und domonierend wirkt.

Die Aufzählung der in den Vorgärten möglichen Einfriedigungen, insbesondere deren Höhenentwicklung, orientiert sich an den Notwendigkeiten, die sich aus der Enge des zur Verfügung stehenden städtebaulich nutzbaren Gesamtraumes ergeben.

Ebenso verhält es sich mit den Fassadenmaterialien, die in vielfältiger Form den Bebauungsplanbereich B 109, sowie den Änderungsbereich prägen. Deshalb werden auch hier nur solche Fassadenmaterialien in den Gestaltungsvorschriften erwähnt und ausgeschlossen, die zu Verunstaltungen oder falscher Bezugnahme führen können.

Kosten für die Gemeinde:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Ausführung dieser Maßnahme entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	12.000,--	DM
Straßenbaukosten	ca.	48.000,--	"
Kanalisationskosten, Beleuchtungskosten und Begrünung	ca.	20.000,--	"
Gesamtkosten	ca.	80.000,--	DM

Finanzierung:

Außer den Planungskosten sind die genannten Kosten, die der Stadt entstehen, ausschließlich Erschließungskosten im Sinne des § 127 (2) BBauG und werden somit zu 90 % durch die zukünftigen Anlieger gedeckt.

Der 10 %-ige Anteil der Stadt wird aus ordentlichen Haushaltsmittel bestritten.

Troisdorf, den 10.07.1984

In Vertretung

(Beigeordneter)

Troisdorf, den

Bürgermeister