Stadt Troisdorf

Anlage 18

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zur Erweiterung des Bebauungsplanes B 110, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich zwischen westlicher Plangrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 110 und der RSVG-Trasse bzw. dem kombinierten Rad-Gehweg

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 04. 12. 1984 die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 110 beschlossen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um die Erweiterung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 110", die sich auf die Flurstücke Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 17, Nrn. 51/2, 51/1, 497, 118, 48, 238, 350, 282 u. 283 bezieht. Diese Grundstücke bzw. der Bereich der Bebauungsplanerweiterung "B 110" liegt zwischen der nordwestlichen Plangrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 110" und der RSVG-Trasse bzw. dem kombinierten Rad-Gehweg.
Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "B 110", Erweiterung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 110" ist von der Wolkenburgstraße ausgehend ein Straßenstich vorgesehen, der auf Betreiben und Veranlassung von Grundstückseigentümern in den Plan eingebracht wurde, deren Grundstücke nordwestlich an den Planbereich angrenzen und die dort bauen wollen.
Die Stadt Troisdorf kommt demnach mit ihrer Planung einem in der Vergangenheit häufig und massiv vorgetragenen Wunsch dieser Grundstückseigentümer auf Bebauung ihrer Grundstücke nach.
Die Stadt Troisdorf ist aber ebenso entschlossen, in diesem Bereich keine Wohnbebauung über das nunmehr gefaßte Maß hinaus in dem Außenbereich zuzulassen. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind nämlich genügend Wohnbaureserveflächen mitsamt der notwendigen Infrastruktur vorhanden. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmen kann deshalb nicht mehr in der weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches für Wohnbauzwecke gesehen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet der Bebauungsplanerweiterung als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Da im zukünftigen Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung " B 110" WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den angesprochenen Stadtteilbereich bis heute nicht vor.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:
Im gesamten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes "B 110" wird WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die Festsetzung entspricht sowohl der in der angrenzenden Ortslage bereits verwirklichten bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzung, als auch der im Bebauungsplan "B 110" festgesetzten.
Die Festsetzung von reinem Wohngebiet ist aus der nahen räumlichen Beziehung des Plangebietes zur Landstraße 269 und zur RSVG-Trasse wegen der von dort ausgehenden Emmissionen nicht möglich.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird ausschließlich die maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Hierdurch soll ebenfalls der angrenzenden vorhandenen Bebauung und dem Ortsbild Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) angegeben.

Bauweise:

Für das Plangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt, weil sie dem Charakter nach die bereits vorhandene lockere Bebauung dieser Ortslage aufnimmt und so Durchblicke in das private Grün der Blockinnenbereiche ermöglicht. Im Übrigen soll die Nahtstelle zwischen Ortsrandbebauung und Außenbereich baulich nicht "hart" gestaltet werden.

Verkehrsflächen:

Die Erschließung des Plangebietes geschieht über die gemischt genutzte Stichstraße, die von der Wolkenburgstraße in nordwestlicher Richtung abzweigt.
Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, der in seinen Abmessungen so gehalten ist, daß der Müllbeseitigungszweckverband seiner Verpflichtung zur Entsorgung in geeigneter Weise nachkommen kann. Die Maße des Wendehammers können deshalb auch nicht verringert werden. Der Begriff "gemischte Nutzung" drückt aus, daß auf der angesprochenen Erschließungsfläche sich Fahr- und Fußgängerverkehr gleichrangig nebeneinander bewegen können.
Vom Wendehammer geht in östlicher Richtung ein verschmälerter Verkehrsstich aus, der der Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke dient.
Ebenso geht eine fußläufige Verbindung vom Wendehammer aus auf den naheliegenden Rad-Fußweg. Das Plangebiet wird hierüber für die genannten Nutzungen erschlossen.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Wohnbaunutzung erzeugte Stellplatzbedarf wird auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Hierbei ist die Festsetzung der offenen Bauweise hilfreich, weil Parkflächen entlang der Nachbargrenzen hergerichtet werden können.

Für den ruhenden Besucherverkehr können, weil hier entsprechende Breite vorhanden ist, auf dem von der Lohrbergstraße ausgehenden Schenkel der Erschließungsstraße Längsparker angeordnet werden.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BBauG i. V. mit § 81 (4) BauO NW 1984 beigegeben (verbundene Gestaltungssatzung). Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestaltung des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes muß noch Landerwerb für den noch fehlenden Teil der Erschließungsflächen getätigt werden. Hierzu gehören Stichstraße, Wendehammer und fußläufige Verbindungfläche.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan nehmen weitestgehend Rücksicht auf die herrschenden Eigentumsverhältnisse, so daß eine Landumlegung (bodenordnende Maßnahmen) nicht erforderlich wird. Dies schließt nicht aus, daß es zu kleineren privaten Grundstückstauschen kommen kann, die aber jetzt nicht absehbar sind.

Kosten für die Gemeinde:

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

Grunderwerbskosten	ca.	20.000,-- DM
Kanalbau	ca.	85.000,-- DM
Straßenbau	ca.	160.000,-- DM
Begrünung	ca.	15.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	18.000,-- DM
Sonstiges	ca.	2.000,-- DM
Summe		300.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem BBauG zu 90 % Erschließungskosten gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Troisdorf-Sieglar, den 14.03.1986

.....
Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

.....
Bürgermeister