STADT TROISDORF

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan B 117

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 26.04.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 117" beschlossen. Beschluß über die Bürgeranhörung erging am 07.09.1988.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 117 liegt im Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich zwischen Glockenstraße, Arndtstraße, Theodor-Körner-Straße, Max-Hirsch-Straße, Straße "Zum Kalkofen" und Nordseite der Pohlgasse.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "B 117".

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan B 117 dient vornehmlich dazu, die in diesem Stadtteilgebiet vorhandene Bebauung städtebaulich geordnet zu vervollständigen. Dies geschieht sowohl in Form von Baulückenschließung, als auch durch bauliche Erschließung einiger Innenbereiche, wo es ausdrücklich Wunsch der Anlieger war. Außerdem sollen neue Baulandbereiche, die bis jetzt dem Außenbereich zugerechnet wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Bereich nördlich der Max-Hirsch-Straße).

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen der Bestandssicherung. Größere, zusammenhängende Neubaubereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind in bestehenden Baulücken Einzelbaumaßnahmen möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung des Innenbereiches gefördert werden. Einer Zersiedlung der Landschaft wird dadurch entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan sieht nur in geringem Umfang zusätzliche Verkehrsflächen vor. Die aufgrund der Festsetzungen mögliche Flächenneuversiegelung durch Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen ist relativ gering. Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch zusätzliche Flächenversiegelung sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

S. 2 d. Begründung z. Bebauungsplan B 117

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet als W = Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebaungsplan B 117 kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Bisher lag für den angesprochenen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan B 117 vor, der aber durch Blockabstimmung angreifbar ist.
Außerdem war eine 1. Änderung - überbaubare Fläche südlich angrenzend an die öffentliche Grünfläche - beschlossen worden.

Diese 1. Änderung und weitere Änderungswünsche im Hinblick auf bauliche Erschließung von Blockinnenbereichen bedingen bei der bestehenden Rechtsunsicherheit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes B 117 einschl. der bekannten Änderungswünsche.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Im gesamten zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 117 wird, WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen der in dieser Ortslage bereits verwirklichten, bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird überwiegend als Baukörperhöhenentwicklung die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Lediglich in kleineren Teilbereichen, wie östlich zwischen Markusstraße und Max-Hirsch-Straße und innerhalb der Blockinnenbereiche, die von Theodor-Körner-Straße und Arndtstraße erschlossen werden, wird die Eingeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ausgewiesen. Außerdem wird im Südwesten des Plangebietes, dort wo bereits eine Dreigeschossigkeit realisiert ist, diese Dreigeschossigkeit auch im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Plangebietes geschieht somit in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der örtlich vorhandenen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden weiterhin die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

S. 3 d. Begründung z. Bebauungsplan B 117

Bauweise:

Mit einigen kleineren Ausnahmen wird für das Plangebiet in der Regel die offene Bauweise festgesetzt, weil sie ihrem Charakter nach die bereits vorhandene lockere Bebauung dieser Ortslage aufnimmt und so Durchblick in das private Grün der Blockinnenbereiche ermöglicht.
Gerade beim Übergang von geschlossener Ortslage in den Außenbereich ist es erforderlich, die Bebauung stark zu durchgrünen.

Im äußersten nordöstlichen Planzipfel und in einem kleineren Bereich westlich des Mittelpfades sind Hausgruppen festgesetzt. Im Nordosten geschieht dies, um auf den dort vorhandenen schmalen Grundstückszuschnitten eine Bebauung überhaupt zu ermöglichen.

Im Bereich des Mittelpfades liegt ebenfalls ein schmales Grundstück vor, das zusätzlich an seiner nördlichen Grenze mit einzuhaltenden Abstandflächen belastet ist. Hier muß südlich angebaut werden dürfen, damit eine bauliche Nutzung zustande kommt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Teilbereichen des Planentwurfes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch Anbauten und Nebengebäude - hierdurch weitestgehend gefaßt wird.
Nördlich der Max-Hirsch-Straße sind die überbaubaren Flächen in Teilbereichen grundstückeinwärts versetzt ausgewiesen.
Hierdurch soll der Südlage Rechnung getragen und ausreichend tiefe Grundstückszuschnitte ermöglicht werden.
Die Stadt Troisdorf hat den betroffenen Grundstückseigentümern in der Vergangenheit hierzu bereits geeignete Teilungsvorschläge unterbreitet.
Im übrigen werden überbaubare Flächen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung finden kann.
Die Tiefe der Flächen variiert zwischen 14,0 und 20,0 m.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Das gesamte Plangebiet wird für den Fahrverkehr von der Straße "Zum Kalkofen" und von der Glockenstraße tangiert. Beide Straßen führen zu den überörtlichen Verkehrswegen. Von den genannten Straßenzügen aus gehen Wohnsammelstraßen in das Gebietsinnere, die mit ihren Querstraßen den Fahrverkehr aufnehmen und das Gebiet somit verkehrlich erschließen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes weisen drei Wegeflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaft - in den Außenbereich. Diese Flächen können im Bereich der Wohnbebauung von den Anliegern als Zufahrt benutzt werden.

Fußgängerverkehr:

Im südwestlichen Planbereich ist eine Wegefläche festgesetzt, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmet ist, mit Ausnahme der Anfahrbarkeit auf die Grundstücke der Anlieger. Der übrige Fußgängerverkehr vollzieht sich in aller Regel auf den die Erschließungs- und Anliegerstraßen begleitenden Fußwegen. Entlang der nördlichen Begrenzungslinie der RSVG-Trasse (Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft) verläuft noch ein überörtlicher Rad- und Fußweg.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Wohnbaunutzung erzeugte Stellplatzbedarf wird auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. In der Markusstraße kann ein Streifen für öffentliches Parken (Besucherverkehr) eingerichtet werden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan werden neben den textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 beschlossen werden sollen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiterentwickelt werden.
In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen.

Verwirklichgungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes muß noch Landerwerb für die Aufweitung verschiedener Straßenquerschnitte und den Durchstich der Max-Hirsch-Straße auf die Straße "Zum Kalkofen" getätigt werden. Auch die Erschliessung verschiedener Blockinnenbereiche bedarf noch des Landerwerbs.

Bodenordnende Maßnahmen:

Der Bebauungsplanentwurf nimmt weitestgehend Rücksicht auf vorhandene Eigentumsverhältnisse, so daß eine Landumlegung auf der Grundlage des § 45 BauGB nach Auffassung der Stadt Troisdorf nicht notwendig ist. Dies schließt nicht aus, daß kleinere private Grenzbegradigungen, vor allem im Bereich der Max-Hirsch-Straße, notwendig werden.

Kosten für die Gemeinde:

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

S. 6 d. Begründung z. Bebauungsplan B 117

Grunderwerbskosten	ca.	60.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.969.500,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	700.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	135.000,-- DM
Begrünung	ca.	45.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	21.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.930.500,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschliessungsbeiträge nach BauGB und Finanzmittel aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 02.05.1990

In Vertretung

Uedelhoven
(Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)