Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes B 124, Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Bereich zwischen Oberstraße, Siegstraße, Frohnstraße und Breitestraße.

Diese Begründung weicht von der mit dem Bebauungsplan offengelegten Begründung insoweit ab, als sie sich auf einen vorerst verkleinerten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 124 bezieht, der vorrangig im Verfahren vorangetrieben werden soll.

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1980 beschlossen, den Bebauungsplan B 124 aufzustellen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem, in seinen Ausmaßen reduzierten Bebauungsplan handelt es sich um einen raumlichen Geltungsbereich, der zwischen den Straßenachsen der Oberstraße, der Siegstraße, der Frohnstraße und der Breitestraße liegt. Das vom Bebauungsplan B 124 erfaßte Gebiet ist auf dem Entwurf durch eine unterbrochene, schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt hauptsachlich, um den relativ großen und baulich brachliegenden Blockinnenbereich zwischen Frohnstraße und Oberstraße sinnvoll zu erschließen.

Dieser kann mit der Uberplanung einer geordneten stadtebaulichen Entwicklung zugefuhrt werden. Gleichermaßen soll Absichten von Hinterlandbebauung auf diese Weise begegnet werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Randbebauungen des angesprochenen Bereiches zu erganzen und abzurunden und zwar auf der Grundlage der in der Örtlichkeit vorgegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 115 grenzt unmittelbar an, so daß der sich in Aufstellung befindliche Plan ein weiteres Glied in der kontinuierlichen Entwicklung der Überplanung Bergheims bedeutet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus diesen vorbereitenden Planungen entwickelt.

Unter dem Begriff des Entwickelns ist auch die Ausweisung eines kleinen Mischgebietes an der Ecke Oberstraße/Breitestraße anzusehen. Die Entscheidung hierüber ruht auf der Forderung des Gesetzes, daß im Flächennutzungsplan nur "Grundzüge" der Planung dargestellt werden sollen. Außerdem ist die Fläche, auf der zugunsten eines

bestehenden Schreinereibetriebs Mischgebiet ausgewiesen wird, bezogen auf die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan, bedeutungslos klein.

Bebauungsplan:

Bislang besteht für das angesprochene Plangebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Festsetzungen des Behauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung wird diejenige festgesetzt, die bislang in der Örtlichkeit weitgehend verwirklicht ist. Dem entspricht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebiet (WA), welches lediglich für den kleinen Teilbereich an der Ecke Oberstraße/Breitestraße durch Mischgebiet ersetzt wird.

Die Festsetzung des Mischgebietes dient hier dem Bestandschutz des dort ansässigen Schreinereibetriebes.

Demnach wird die Ausweisung von Mischgebiet auch auf die Fläche des Schreinereigrundstückes beschränkt.

Maß der Nutzung:

Das Plangebiet umfaßt eine maximal 2-geschossige Bebauung. Dies entspricht der Höhenentwicklung der Baukörper in der Örtlichkeit Als Maß der Nutzung werden im übrigen die Höchstmaße des § 17 der Baunutzungsverordnung angegeben.

Bauweise:

Im Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt.

Die davon betroffenen Grundstücke lassen dies aufgrund ihres Zuschnittes zu. Außerdem wird hierdurch eine wünschenswerte Transparenz im Plangebiet gefördert, die Ausblicke von den Verkehrsflächen in die privaten Gärten erlaubt.

Die geschlossene Bauweise wird lediglich an der Ecke Oberstraße/ Breitestraße festgesetzt, eben dort, wo dies durch die Ortlichkeit bereits vorgegeben ist.

Im übrigen Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt.

Dies bezieht sich auf den Planteilbereich entlang der Siegstraße. Die abweichende Bauweise wird hier festgesetzt, weil mit ihr das nachvollzogen werden kann, was seit Generationen an der unteren Sieg als ortstypisches Bebauungsmerkmal erkennbar ist: Die Bebauung auf mindestens einer Grundstücksgrenze unter Einbezug von Torbauten, die nicht selten in ein Atrium führen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Der äußere Ring des Plangebietes kann von den es umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Oberstraße, der Siegstraße, der Frohnstraße und der Breitestraße weitestgehend angefahren werden. Für die Erschließung des Blockinnenbereiches dient eine Stichstraße, die in einem Wendehammer endet.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an seinen Außenrändern die die Breitestraße, die Oberstraße und die Siegstraße (teilweise) begleitenden Fußwege erschlossen.

Auf der Frohnstraße und der in einem Wendehammer endenden Stichstraße wird eine gemischte Nutzung vorgeschrieben. Dies bedeutet, daß hier Fußgänger und Fahrverkehr dieselben Rechte haben sollen.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende durch die bauliche Nutzung erzeugte Verkehr, wird auf den Grundstücken selbst aufgenommen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes steht noch Landerwerb für Erschließungsflächen an.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitgehend die vorhandenen Grundstücksgrenzen aufgegriffen, so daß eine Bebauung und Erschließung in großen Teilbereichen ohne Umlegung möglich ist.

Lediglich im Bereich des Stichweges, der von der Oberstraße aus in das Plangebietinnere fuhrt, sind private Umlegungen bzw. Grenzkorrekturen erforderlich.

Kosten für die Stadt Troisdorf:

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

Grunderwerbskosten	ca. 7.500,-- DM
Straßenbaukosten	ca. 350.000,-- DM
Kanalisation	ca. 125.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca. 35.000,-- DM
Begrünung	ca. 15.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca. 17.500,-- DM
Gesamtkosten	ca. 550.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird

1. bei Neuerschließungen entsprechend dem Bundesbaugesetz zu 90 % auf die Anlieger umgelegt oder
2. nach dem Kommunalabgabengesetz auf der Grundlage der Satzung der Stadt Troisdorf abgerechnet.

Restbetrage werden aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf gemaß Satzung finanziert.

Troisdorf, den 28.11.1984

In Vertretung
(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister