S t a d t T r o i s d o r f

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan B 124, Blatt 2

Ortslage Troisdorf-Bergheim, Bereich zwischen Fronstraße, Breitestraße "Am Turmhof" und Siegstraße

Beschlüsse:

Der erste Aufstellungsbeschluß für den Gesamtbebauungsplan "B 124", wurde vom Rat der Stadt am 15.12.1980 gefaßt. Der Plan wurde in der Folge flächenmäßig auch zur Hälfte zur Rechtskraft gebracht. Leider konnte der Restbereich dieses Planes, der die Bezeichnung "Blatt 2" trägt und für den diese Begründung gilt, wegen Denkmalschutzbelangen und vielfältigen anderen Überlegungen im Verfahren nicht weitergebracht werden.
Da zwischenzeitlich der Bebauungsplan "B 124" durch OVG-Urteil angreifbar geworden ist, beschloß der Rat der Stadt am 15.03.1988 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "B 124", Blatt 2. Gleichzeitig erging Beschluß über die Durchführung der Bürgeranhörung. Diese wurde am 21.06.1988 durchgeführt.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan "B 124", Blatt 2 erfaßte Gebiet, liegt in der Ortslage von Troisdorf-Bergheim zwischen Fronstraße, Breitestraße, "Am Turmhof" und Siegstraße .
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "B 124 ", Blatt 2.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "B 124", Blatt 2, erfolgt hauptsächlich, um den relativ großen und baulich brachliegenden Blockinnenbereich zwischen Fronstraße und "Am Turmhof", sinnvoll zu erschließen.

Dieser kann mit der Oberplanung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Gleichermaßen soll Absichten von Hinterlandbebauung auf diese Weise begegnet werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Randbebauungen des angesprochenen Bereiches zu ergänzen bzw. abzurunden. Dies geschieht auf der Grundlage der in der Örtlichkeit vorgegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Die rechtskräftigen Bebauungspläne "B 115" und "B 124" grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich an, so daß der in Ausstellung befindliche Plan ein weiteres Glied in der kontinuierlichen Entwicklung der Oberplanung Bergheims bedeutet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.
Lediglich im Eckbereich Siegstraße/"Am Turmhof", ist von der Darstellung "gemischte Baufläche" auszugehen.

Da der Bebauungsplan die angesprochenen Maßgaben der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt, kann er als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Bislang besteht für das angesprochene Plangebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen zum einen der Bestandssicherung und zum anderen der baulichen Erschließung des Blockinnenbereiches.

Erhebliche Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes aufgrund der durch die Festsetzungen möglichen Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereiches wirkt einer Zersiedlung entgegen und trägt zur Schonung der freien Landschaft bei.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird überwiegend diejenige festgesetzt, die bislang in der Örtlichkeit auch überwiegend verwirklicht ist. Dem entspricht WA = allgemeines Wohngebiet.

Lediglich für eine kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes (Ecke Siegstraße/"Am Turmhof") wird Mischgebiet festgesetzt.

Dieser Mischgebietsanteil ist Teil des Ortskerns von Bergheim in dem Geschäfte und Gaststätten angesiedelt sind. Dort befindet sich auch der Dorfplatz.
Nutzung und Szene tragen starken Mischgebietscharakter, so daß es nur folgerichtig erscheint, für diesen Ortsteilbereich - hier Anteil in dem Bebauungsplan "B 124", Blatt 2, Mischgebiet auszuweisen.

Südöstlich angrenzend an das Mischgebiet befindet sich im Bereich der Siegstraße der denkmalgeschützte Junkershof. Es handelt sich hierbei um eine Hofanlage des 17. Jahrhunderts, typisch für den Bereich der unteren Sieg.

Dieser Hofanlage wird im Bebauungsplan ein ausreichendes Maß an nicht überbaubarer Fläche zugeteilt, um auch vom Umfeld her ihre stadtgestalterische und historische Bedeutung hervorzuheben.

Maß der Nutzung:

Das Plangebiet umfaßt eine maximal zwei-geschossige Bebauung. Diese entspricht der Höhenentwicklung der Baukörper in der Örtlichkeit.
Als Maß der Nutzung werden im übrigen die Höchstwerte des § 17 der Benutzungsverordnung (Bau NVO) 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 private Gärten erlaubt.

Im übrigen Plangebiet - also im Bereich der Siegstraße - wird abweichende Bauweise festgesetzt.
Das geschieht hier, weil mit dieser Bauweise das vollzogen 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. In diesem Zusammenhang ist wiederum der Junkershof als repräsentativ für dieses Merkmal hervorzuheben.

Oberbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Bereichen der Plangebiete, werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand hierdurch in ausreichendem Maße gesichert ist. Dem entspricht eine Bautiefenausweisung von bis zu teilweise 20 m.
Die übrigen Flächen sind so ausgelegt, daß sie i.V. mit den Werten des § 17 Bau NVO den städtbaulichen Rahmen der Ortslage aufnehmen und fortführen.

Verkehrsflächen:
Fahrverkehr:

Der äußere Ring des Plangebietes kann von den es umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Siegstraße, "Am Turmhof", der Breitestraße und der Fronstraße weitestgehend angefahren werden. Für die Erschließung des Blockinnenbereiches dient eine von der Breitestraße ausgehende Stichstraße, die in einem Wendhammer endet.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet über die schon unter "Fahrverkehr" benannten Straßen erschlossen. Mit Ausnahme der Breitestraße, die begleitende Fußwege haben soll, sind die anderen Straßen gemischt genutzt. Dies bedeutet, daß hier Fußgänger und Fahrverkehr sich nebeneinander vollziehen.

Ruhender Verkehr:

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

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 81 Bau ONW beigegeben. Sie werden als isolierte - nicht verbundene - Satzung separat beschlossen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.
In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigung und Firstrichtungen.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die die zeichnerischen Planfestsetzungen ergänzen sollen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes steht noch Landerwerb im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen und der Innenbereichserschließung an.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitgehend die vorhandenen Grundstücksgrenzen aufgegriffen, so daß eine Überbauung und Erschließung in großen Teilbereichen ohne Umlegung möglich ist.
Lediglich im Bereich des Stichweges, der von der Breitestraße aus in das Plangebietsinnere führt, sind u.U. private Umlegungen bzw. Grenzkorrekturen erforderlich.

Kosten für die Stadt Troisdorf:

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

Grunderwerbskosten	ca.	7.500,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	406.800,-- DM
Kanalisation	ca.	49.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	40.000,-- DM
Begrünung	ca.	19.200,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	8.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	530.500,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird

1. bei Neuerschließungen entsprechend dem Baugesetzbuch zu 90 % auf die Anlieger umgelegt oder
2. nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) auf der Grundlage Satzung der Stadt Troisdorf abgerechnet.
   Restbeträge werden aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf gemäß Satzung finanziert.

Troisdorf, den 02.05.1990

In Vertretung

Pietrek
(Beigeordneter)

Troisdorf, den

Jaax
(Bürgermeister)