Stadt Troisdrf

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplanm E 66, Blatt 1

Der Rat der Stadt hat am 01. 02. 1983 die Änderung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 1, beschlossen. Die Änderung sollte die Ordnungsziffer Nr. 9 erhalten.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Rat danach beschlossen, anstelle der 9. Änderung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 1, durchzuführen. Deshalb wurde das bisherige Änderungsverfahren umbenannt in "Neuaufstellung Bebauungsplan E 66, Blatt 1". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen der Rheinstraße, der Auelgasse, der Straße "Zur Mühle" und dem Außenbereich.

Im Bebauungsplan E 66, Blatt 1, wird das erfaßte Gebiet durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck der Planung:

Erstes wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 1 ist die Umwandlung der Flachdachfestsetzung in eine solche für geneigte Dächer.
Zum einen sind geneigte Dachformen entlang der gewachsenen Baustruktur der Rheinstraße Inhalt der Örtlichkeit und zum anderen sind die Flachdachfestsetzungen im Bereich der Hanglage immer wieder Anlaß zu Kritik aus den Reihen der Bevölkerung, vor allem der Bauwilligen, gewesen.
Aus diesem Grunde wird, dem allgemeinen Trend folgend, für das gesamte Plangebiet die geneigte Dachform vorgeschrieben. Die bereits mit Flachdach ausgeführten neuen Baukörper können demnach nachträglich mit einem Steildach versehen werden.
Weiterhin war wesentlicher städtebaulicher Zweck der Neuplanung, die vorhande Altbausubstanz entlang der Rheinstraße in ihrer Existenz zu bekräftigen. Demnach soll diese Altbausubstanz, gegenüber dem Vorgängerplan, entlang der Rheinstraße durch Baugrenzen gefaßt und festgeschrieben werden.
Auch in den übrigen Planbereichen sollen, neuesten städtebaulichen Erkenntnissen entsprechend, Baugrenzen und überbaubare Flächen geändert werden.
In die Betrachtungsweise hierüber fließen auch Erfahrungen aus dem Baugenehmigungsverfahren ein.

Bedingt durch Grundstückszuerwerb soll die dadurch vergrößerte Gemeinbedarfsfläche neuerlich stadtplanerisch festgeschrieben werden, wie auch die im südwestlichen Planbereich z. Zt. noch ausgewiesene Straße "Am Südhang" einer dringenden Bearbeitung bedarf.
Als Ergebnis der Bürgeranhörung und Auswirkung der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche soll die Straße "Am Südhang", Bereich zwischen Kapellenstraße und Auelgasse, im wesentlichen entfallen, so daß von der Auelgasse in nordöstlicher Richtung ausgehend, ein kurzer Straßenstich bis hin zur südwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche Inhalt des neuen Planes werden soll.

Im alten, noch rechtskräftigen Bebauungsplan war kein Pflanzgebot für die einzelnen Grundstücke festgesetzt. Dies soll nun im neuen Bebauungsplan in bewährter Form geschehen, so daß, gerade im Hinblick auf den Außenbereich, aus der Sicht der Niederung Grüngestaltung die Kulisse des Dorfes markiert.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf sind für das Plangebiet, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus diesen vorbereitenden Bauleitplanungen entwickelt.

Bebauungsplan:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes E 66, Blatt 1, besteht z. Zt. noch der alte Bebauungsplan E 66, Blatt 1. Beide Pläne sind in ihren Ausmaßen deckungsgleich.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Bereits die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sieht für das Plangebiet 3 Arten der Nutzung vor. Dem entsprechen im wesentlichen die Nutzungen vor Ort, so daß diese auch in den neu zu erstellenden Bebauungsplan Einlaß finden sollen. Entlang der Rheinstraße wird deshalb überwiegend auf ei Bebauungstiefe Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgt im Sinne der hier bereits verwirklichten bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzung, die Läden und kleinere Handwerksbetriebe einschließt.
Auch das auf der Rheinstraße (L 332) bestehende Verkehrsaufkommen war für die Bestimmung der vorgesehenen Nutzung mit entscheidend.

Für die mittlere Bauzone soll allgemeines Wohngebiet und für die Südhanglage reines Wohngebiet ausgewiesen werden.
So wird im Sinne der Klassifizierung von Baugebieten von Mischgebiet an der stark befahrenen Rheinstraße über allgemeines Wohngebiet zu ruhigem reinen Wohngebiet an der Südhanglage übergeleitet.
Das Plangebiet soll weiterhin analog zu bereits verwirklichter Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen beinhalten. Sie decken den Bedarf für schulische, kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie Kindergarten und Kinderspielplatz.
Für den Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die von der Rheinstraße bis in den Außenbereich reicht, soll Dorfgebiet festgesetzt werden. Der Bestand des dort alteingesessenen Bauernhofes soll damit gesichert werden.

Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO.

Entlang der Rheinstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt, weil hier die Bausubstanz eine solche Höhenentwicklung vorgibt und bereits im derzeitig noch rechtskräftigen Bebauungsplan die Dreigeschossigkeit mit Flachdach festgesetzt worden war.
Innerhalb der mittleren Bauzeile, dort, wo allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, sollen zwei Geschosse zur Ausführung kommen.
Mit Rücksicht auf diese Baureihe wird bei der letzten Baureihe zum Außenbereich hin die Eingeschossigkeit festgesetzt, wobei aber ein Vollgeschoß im Dachgeschoß noch zulässig sein soll.
Hiermit wird möglichen Anträgen auf Befreiung im Hinblick auf die Geschossigkeit vorgegriffen.

Bauweise:

Im Bereich der Rheinstraße wird die geschlossene Bauweise ausgewiesen, damit der bereits in Ansätzen vorhandenen Geschlossenheit dieses Straßenzuges Rechnung getragen wird. Die geschlossene Bauweise wird ebenfalls im äußersten südwestlichen Planbereich festgesetzt, weil hier die Grundstückszuschnitte eine andere Bauweise nicht zulassen.

In den übrigen Planbereichen wird, mit Ausnahme des Dorfgebietes, die offene Bauweise festgesetzt, innerhalb der noch zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen differenziert wird.
Nicht alle Straßenfrontbreiten der Baugrundstücke lassen nämlich die offene Bauweise zu, bei der ja seitliche Abstände zu den Nachbargrenzen entstehen dürfen.
Im Bereich des der Dorfstraße abgewandten Teiles des Dorfgebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die grundsätzlich eine Grenzbebauung beinhaltet, bei der aber, je nach Bebauung der Nachbargrundstücke, oder aber auf Wunsch des Grundstückseigentümers, Grenzabstände eingehalten werden müssen bzw. dürfen.

Im Bereich des Südhanges genügen die offene Bauweise und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen, um die hier beabsichtigte maßvolle Überbauung sicherzustellen. Insoweit finden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung hier ihre Beschränkung.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:
Das Plangebiet wird primär über die Rheinstraße angefahren, von der die befahrbaren Straßen Auelsgasse, Kapellenstraße und Straße "Am Südhang" abzweigen. Die Haupterschließung für den Planinnenbereich wird durch die genannte Straße "Am Südhang" übernommen.

Ruhender Verkehr:
Der durch die Wohnbaunutzung entstehende Verkehr wird auf den Baugrundstücken selbst bzw. auf dem im nordöstlichen Planbereich festgesetzten Garagenhof untergebracht.

Fußgängerverkehr:
Für den Fußgängerverkehr steht entlang der Rheinstraße ein Bürgersteig zur Verfügung. Auf den übrigen, das Plangebiet durchziehenden Fahrstraßen ist eine gemischte Nutzung vorgesehen, auf der sich also Fahrverkehr und Fußgänger gleichrangig bewegen dürfen. Im nordöstlichen Planbereich führt von der Straße "Am Südhang" ausgehend, eine reine fußläufige Verbindung bis hin zur Straße "Zur Mühle". Es handelt sich dabei um eine fußläufige Erschließung der anliegenden Wohnbaukörper, deren Stellplatzbedarf im benannten Garagenhof untergebracht ist. Die Notwendigkeit einer Fahrbeziehung war hier nicht gegeben.

Anbindung des Plangebietes an das Radwegenetz:

Im Radwege-Übersichtsplan wird das Plangebiet im Bereich der Rheinstraße über einen hier geplanten Radweg und im Bereich der Niederung über vorhandene Wirtschaftswege an das Gesamtradwegenetz der Stadt Troisdorf angeschlossen.

Textliche Festsetzungen:

Den graphischen Darstellungen im Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 (1) BBauG beigegeben. Sie greifen dort, wo die graphische Darstellung zur Übermittlung des Planinhaltes nicht ausreicht.

Dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) auf der Grundlage des § 81 BauONW 1984 beigegeben werden. Diese sogenannte "isolierte" Gestaltungssatzung soll parallel zum Bebauungsplan erstellt und beschlossen werden. Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch zufriedenstellend beeinflußt sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiter entwickelt werden. In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen.

Die Dachflächen selbst sollen im Plangebiet nur mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien gedeckt 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 dominierend wirkt.
Ebenso verhält es sich mit den Fassadenmaterialien, die in vielfältiger Form den Bebauungsplanbereich prägen. Deshalb werden auch hier nur solche Fassadenmaterialien in den Gestaltungsvorschriften erwähnt und ausgeschlossen, die zu Verunstaltungen oder falscher Bezugnahme führen können.

Verwirklichungs- und bodenoffene Maßnahmen:

Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen keine widrigen Umstände entgegen. Der gesamte Planbereich ist in der Vergangenheit einer Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung) unterzogen worden, bei der die Grundstückszuschnitte geregelt und die notwendigen Verkehrsflächen in den städtischen Besitz übernommen wurden.

Kosten für die Gemeinde:

Wegen der genannten Umlegung entstehen der Stadt Troisdorf keine Grunderwerbskosten. Die anderen, zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Kosten, die der Stadt Troisdorf bei Ausführung dieser Maßnahme entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Straßenbaukosten	ca.	850.000,-- DM
Kanalisationskosten.....	ca.	225.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	77.500,-- DM
Begrünung	ca.	40.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	7.500,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.200.000,-- DM

Finanzierung:

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

Troisdorf, den 14.11.1985

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister