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 BauGB
zum Bebauungsplan E 66, Blatt 2
Ortsteil Troisdorf-Eschmar, Bereich zwischen Straßen "Im Kirchtal", "Im Krug", Menzelstraße und "Vorgebirgsblick"

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.03.1988 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 beschlossen.
Gleichzeitig erfolgte Beschluß über die Anordnung einer Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das von dem Bebauungsplan E 66, Blatt 2 erfaßte Gebiet liegt im Ortsteil Troisdorf-Eschmar zwischen den Straßen "Im Kirchtal", "Im Krug", Menzelstraße und "Vorgebirgsblick".
Der genannte Bereich ist - mit kleinen Abweichungen - deckungsgleich mit dem bisher gültigen Bebauungsplan E 66, Blatt 2.
Der Plan erhält die Bezeichnung E 66, Blatt 2.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bzw. der Neuaufstellung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 geschieht aus mannigfachen Erwägungen.
Bereits die zur Zeit noch als rechtskräftig geltende Fassung war am 11.11.1982 aufgrund von Änderungsbestrebungen am Vorgängerplan zur Rechtskraft gebracht worden.
Zu diesem Zeitpunkt vertrat die Stadt Troisdorf die Meinung, nun doch allen vorgetragenen Belangen der Grundstückseigentümer mit Hilfe des neuen Planinhaltes Rechnung getragen zu haben. Wie es sich aber bis heute kontinuierlich darstellt, ist auch auf der Grundlage der genannten, letzten Bebauungsplan-Version eine Einigung - selbst im Hergang mit einem Umlegungsverfahren - nicht zu erreichen.
Die Änderung des Bebauungsplanes wäre deshalb dringend geboten. Sie ist allerdings nicht möglich, weil über die zur Zeit rechtskräftige Ausführung des Bebauungsplanes im Block-Verfahren entschieden worden ist. Der Bebauungsplan muß also in Gänze neu aufgestellt werden.

In den mit dieser Begründung gekoppelten Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind alle der Stadt Troisdorf von Seiten der im Plangebiet ansässigen Bürger und Grundstückseigentümer vorgetragenen Änderungsanregungen, soweit vertretbar, eingegangen. Dies gilt auch in hohem Maße für die aus dem zeitweilig gelaufenen Umlegungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist demnach die Optimierung des Bebauungsplaninhaltes im Hergang mit einem ausgewogenen Interessenausgleich zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern.

Die Stadt Troisdorf hofft sehr, daß mit der nun vorliegenden Planung diesem Anspruch genügt werden kann. Dies nicht zuletzt auch im Hinblick auf den bisher in der Sache betriebenen außergewöhnlichen Verwaltungsaufwand.

Bei Gegenüberstellung des zur Zeit noch rechtskräftigen Planes mit der Neuplanung sind folgende geänderte Inhalte festzustellen:

1. Im nordwestlichen Planbereich ist eine von der Straße "Im Jägersgarten" in nordwestliche Richtung ausgehende Innenbereichserschließung geplant. Dieses Erschließungssystem ist neuerlich so gewählt, daß den Eigentumsverhältnissen und der Verteilung der zukünftigen Erschließungslasten antragsgemäß entsprochen werden kann.

2. Im südwestlichen Planbereich führte bisher - von der Straße "Im Jägersgarten" ausgehend - eine im Winkel angelegte Innenbereichserschließung, die vor der Garagenanlage "Heidelbeergarten/Brombeergarten" in einem Wendehammer endete. In einem Teilbereich war hier umfangreiche Landabtretung von nur einem Grundstückseigentümer zu fordern.
   Nach einer Zwischenlösung, die die Anfahrbarkeit des Planbereiches von Nordosten über den Garagenhof beinhaltete und die nicht akzeptiert wurde, wird eine geänderte Erschließungsform gewählt.
   Sie soll analog zu den Ausweisungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls - von der Straße "Im Jägergarten" ausgehend - im Winkel angelegt werden, jedoch gegenläufig zu der bisherigen Erschließung. Daher soll die städt. Parzelle Gemarkung Sieglar, Flur 21, Nr. 147 mmit in Anspruch genommen werden, damit der Landeinwurf der von der Planung Betroffenen möglichst gering gehalten werden kann.

3. Im nördlichen Planbereich soll eine Fahrwegebeziehung zwischen Straße "Gilmerich" und Straße "Im Jägersgarten" im Teilabschnitt südwestlich entlang der vorhandenen ehemaligen Ton- und Sandgrube entfallen.
   Abgesehen von der Lage dieses Teilabschnittes im problematischen Böschungsbereich ist das Argument einer Übererschließung hier nicht zu widerlegen. Außerdem können im Bereich der bisher geplanten Einmündung auf die Straße "Im Jägersgarten" für das Plangebiet notwendige Garagen und Stellplätze zusätzlich ausgewiesen werden.

4. Die zweifellos wichtigste Abweichung der Neuplanung von der bisherigen Planung ergibt sich aus der veränderten Lage und Breite der Straße "Im Jägersgarten".
   Betroffen ist der Streckenabschnitt zwischen Einmündung der Straße "Gilmerich" und der Straße "Vorgebirgsblick". Hier soll die Breite von 9 m auf 5,50 m reduziert werden. Außerdem wird die Straße in etwa auf mittlerer Länge verschwenkt. Beide Planungsvorgänge entsprechen der Stattgabe von Einwänden, die besonders im Rahmen des Umlegungsverfahrens vorgetragen worden sind.
   Die städtischen Vorstellungen über eine größere Straßenbreite mit verkehrsberuhigender Gestaltung und wechselseitig angeordneten Parkbuchten konnten dagegen nicht durchgesetzt werden. Die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen der Anlieger (Erschließungskosten) und vorgetragene Besorgnisse im Hinblick auf zu hohe Fahrgeschwindigkeiten gaben hier den Ausschlag.

5. In den Bereichen, wo bisher ausschließlich die Festsetzung "Flachdach" verbindlich war, soll in Zukunft auch die Errichtung geneigter Flächen möglich sein. Einzelheiten können dem Bebauungsplanentwurf entnommen werden.

6. Schließlich werden, vor allem aufgrund anderer Verkehrsbeziehungen, die Lagen überbaubarer Flächen verändert. Hierdurch werden allerdings keine Planungsschäden begründet, weil vorhandene Baurechte grundsätzlich nicht beschnitten werden sollen. Da über den Bebauungsplan im Blockverfahren beschlossen wurde, war im übrigen das Zustandekommen von Planungsschäden nie begründet.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Obwohl das Plangebiet in Teilen schon bebaut ist und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, hat die Stadt Troisdorf eine Umwelterheblichkeitsstudie zur Berücksichtigung der Umweltbelange in Auftrag gegeben, die als Anlage beigefügt ist.

Die Ergebnisse der Studie sind, soweit planungsrechtlich möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen, oder werden beim Bau der Erschließungsanlagen Berücksichtigung finden.

Eine Verschiebung der Erschließungsstraße "Im Jägersgarten" abseits von dem geplanten Biotop wird nach Abwägung aller Belange nicht vorgenommen, da sie zu einem sehr starken Eingriff in die vorhandene Grundstücksstruktur führen würde und hier im Vorfeld eine Verfestigung der Planung erfolgt ist.

Soweit Beeinträchtigungen durch diese untergeordnete Straße durch Abpflanzungen wie Hecken etc. nicht vermieden werden können, wird an anderer Stelle ein Ausgleich erfolgen. Dies kann beispielsweise im Bereich des Bebauungsplanes S 61, Blatt 4 geschehen, in dem die Renaturierung landwirtschaftlicher Flächen vorgesehen ist (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet entlang der Straße "Im Kirchtal" als gemischte Baufläche dargestellt, während auf dem nordwestlich gelegenen Restbereich des Plangebietes die Darstellung als Wohnbaufläche vorhanden ist.
Unter dieser Voraussetzung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Bislang besteht für das angesprochene Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan E 66, Blatt 2. Dieser wird durch die zukünftigen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 ersetzt.
Im Bebauungsplanbereich ist zwischen den Straßen "Gilmerich", "Vorgebirgsblick" und Rheinstraße eine ehemalige Ton-/Kiesgrube vorhanden, die im Kataster für Verdachtsflächen unter der Nummer 5208/117 geführt wird.
Das mit der Untersuchung der Altlasten-Verdachtsfläche beauftragte Institut "GEOS" kommt zu folgenden Schlußfolgerungen:

Die Verdachtsfläche 5208/117 in Troisdorf-Sieglar geht auf eine Auszie-gelung/Sandabbau zu Beginn dieses Jahrhunderts zurück. Die Oberfläche (Sole) und die Flanken der Grube wurden seit dieser Zeit nicht durch Anschüttungen oder Verfüllungen verändert. Der Untergrund besteht aus den verschiedenen Bildungen der Niederterrasse und ist nicht verunreinigt oder überlagert.
Nach den vorliegenden Unterlagen und den durchgeführten Untersuchungen kann die Verdachtsfläche aus dem Kataster gestrichen werden, da für eine Beeinträchtigung der Umwelt keine Anhaltspunkte ermittelt werden konnten. Auf eine Beprobung/Analyse von Feststoff, Boden, Luft und Wasser kann nach Meinung der Bearbeiter verzichtet werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung wird diejenige festgesetzt, die bislang in der Örtlichkeit weitgehend verwirklicht ist, und die auch Inhalt des zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ist.
Dem entspricht die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, welches lediglich für einen Bereich entlang der Straße "Im Kirchtal" durch Mischgebiet ersetzt wird.

Die Ausweisung von Mischgebiet erfolgt hier aufgrund des Verkehrsaufkommens und der damit auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkenden Immissionen. Außerdem sind in der Straße "Im Kirchtal" Ansätze von Dienstleistungsbetrieben (Handel und Gewerbe) vorhanden, deren Fortentwicklung entlang dieser zentralen Straße ermöglicht werden sollte.

Im Bereich der ehemaligen Ton- und Sandgrube wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" festgesetzt. Diese Festsetzung geschieht im Hinblick auf vorhandene Topographie, Flora und Fauna. Für bauliche Zwecke ist die Bodensenke ungeeignet.

Der Ausschluß einzelner Nutzungen innerhalb der Baugebiete (WA und MI) wird wie folgt begründet:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

   Hier sollen die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.
   Im Hinblick auf die dringend gebotene Schaffung von Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken, die u.a. auch durch das neue Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz zum Ausdruck kommt, soll vor allem der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) der Vorzug gegeben werden. Es ist deshalb schlüssig, wenn flächenintensive, nicht zu Wohnzwecken dienende und darüber hinaus nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Inhalt des Bebauungsplanes werden.

2. Mischgebiet (MI)

   Hier sollen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen werden.
   Die Mischgebietszone liegt innerhalb der Ortslage von Troisdorf-Eschmar; sie teilt mit den angrenzenden Baugebieten den überwiegend dörflichen, ruhigen Wohncharakter dieses Ortsteiles.
   Vergnügungsstätten würden hier - neben der eigentlichen Ausübung der Nutzung - bereits durch die überwiegend aggressive und unangepaßte Aufmachung und Werbung, die selbst bei Heranziehen von Gestaltungssatzungen kaum in den Griff zu bekommen ist, einen erheblichen Störungsfaktor darstellen. Im Einzelfall wirkt sich oft schon die Außenwerbung eines einzelnen Geschäftes im Verbund mit der Schaufenstergestaltung negativ auf die nähere Umgebung aus.

Maß der Nutzung:

Das Plangebiet beinhaltet eine ein- bis dreigeschossige Bebauung.
Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich sowohl am reichlich vorhandenen Baubestand als auch an Vorgaben aus den bereits beschriebenen Bürgeranträgen und den Auswirkungen aus dem ehemaligen Umlegungsverfahren.

Die Festsetzung der zwingenden Zwei- bis Dreigeschossigkeit entlang der Straße "Im Kirchtal" ist eine Besonderheit, die auf die gewünschte höhenmäßige Einheitlichkeit der straßenbegleitenden Baukulisse zurückzuführen ist.

Als weiteres Maß baulicher Nutzung wird der jeweilige GRZ-Höchstwert von 0,4 bzw. 0,6 (WA/MI) im Plan festgesetzt.
Es gibt viele Grundstücke, die im Sinne der Baulandbeschaffung nochmals geteilt und damit separat bebaut werden können.
Mit Hilfe des genannten GRZ-Wertes ist auch in diesen Fällen die Schaffung allgemeinen Ansprüchen genügenden Baukörpergrößen gewährleistet.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) wird bewußt verzichtet. Damit zieht zwangsläufig der Höchstwert von 1,2, der im konkreten Falle - beispielsweise bei geplantem Dachgeschoßausbau - im Sinne von Wohnraumbeschaffung hilfreich sein kann.

Überbaubare Flächen/Bauweise:

Die überbaubaren Flächen werden hinsichtlich Form und Bautiefe unterschiedlich festgesetzt. Größtenteils galt es, den vorhandenen Baubestand zu fassen und festzuschreiben. In den bisher unbebauten Bereichen orientieren sich Ausmaße und Lage der überbaubaren Flächen an den Grundstücksgrößen bzw. an ihrer sinnvollen Zuordnung zu den jeweiligen Erschließungsformen.

Im Plangebiet sollen die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, wobei die offene Bauweise anteilmäßig überwiegt. Sie ist überall dort vorgesehen, wo die Grundstücksbreiten eine Einzelbebauung unter Einhaltung seitlicher Abstandflächen erlauben, mit deren Hilfe eine Auflockerung des Planbereiches erreicht werden soll.
Dazu zählen auch - in abgewandelter Form - die Festsetzungen von Doppelhäusern und Hausgruppen. Sie sind in kleineren Bereichen vorgesehen, wo die Reihung und teils mangelnde Breite benachbarter Grundstücke einen Interessenausgleich erforderlich machen.
Die geschlossene Bauweise wird dort festgesetzt, wo die vorhandene, geschlossene Bebauung dies zwingend erfordert.
Das ist an der Straße "Gilmerich" der Fall. Im Bereich "Heidelbeergarten" wird aus den selben Gründen die geschlossene Bauweise festgesetzt unter Einschluß bisher noch unbebauter Grundstücke.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Der äußere Ring des Plangebietes kann weitestgehend von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen angefahren werden. Für die Haupt-Erschließung des Planinnenbereiches dient vornehmlich die mit leichter Kurve geplante Straße "Im Jägersgarten", von der aus einzelne Stichstraßen die Befahrbarkeit kleinteiliger Bereiche ermöglichen.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Wohnbaunutzung erzeugte Stellplatzbedarf wird dort, wo die Anfahrbarkeit der Grundstücke möglich ist, auf diesen Grundstücken selbst nachgewiesen. Für die übrigen Bereiche stehen den Hausgruppen vorgelagerte Garagenhöfe zur Verfügung (Bereiche "Heidelbeergarten", "Apfelgarten" und Straße "Im Jägersgarten").

Für den ruhenden Besucherverkehr stehen bereits ausgeführte Parkflächen im Bereich der Straße "Gilmerich" zur Verfügung. Flächen für Längsparker können ebenfalls im Bereich des südwestlichen Teilstückes der Straße "Im Jägersgarten" im Hergang mit dem späteren Ausbau hergestellt werden.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an seinen Außenrändern weitestgehend durch Fußwege erschlossen, die den das Plangebiet umfahrenden Straßen zugeordnet sind. Im Planinnenbereich sollen sämtliche Verkehrsführungen gleichrangig gemischt genutzt werden. Demnach haben hier Fahrzeuge und Fußgänger die selben Rechte. Die Verkehrsfläche "Heidelbeergarten" ist ebenfalls eine reine Fußwegeführung. Von der Mitte der Straße "Im Jägersgarten" führt ein ca. 3 m breiter Fußweg auf die Straße "Im Kirchtal"; er dient der raschen fußläufigen Querverbindung zwischen Blockinnenbereich und Straße "Im Kirchtal".

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 81 BauO NW 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.

Textliche Festsetzungen:

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

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes muß noch Landerwerb, hier vornehmlich für den Durchstich der im Ansatz vorhandenen Straße "Im Jägersgarten" auf die Straße "Vorgebirgsblick" getätigt werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Der Entwurf des Bebauungsplanes nimmt weitestgehend Rücksicht auf vorhandene Eigentumsverhältnisse. Wo dies nicht der Fall ist, können im Rahmen privater Umlegungen Lösungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke gefunden werden. Außerdem hat der Rat der Stadt mit Datum vom 15.03.1988 erneut beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes E 66, Blatt 2 die Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB anzuordnen.

Kosten für die Gemeinde:

Die das Plangebiet umfahrenden Straßen sind, einschließlich des Neubaus der Straße "Gilmerich", alle fertiggestellt.
Kosten entstehen demnach ausschließlich für die Innenbereichserschließung, hier vornehmlich für den Durchstich der Straße "Im Jägersgarten".
Die Kosten für diese Restmaßnahmen werden wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	50.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	770.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	500.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	100.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	ca.	50.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	10.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	**1.480.000,-- DM**

Finanzierung:

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

Troisdorf-Sieglar, den 4.7.1991

In Vertretung

(Pietrek)
Techn.Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)