Stadt Troisdorf

Satzungsbegründung

gemäß § 9 (8) BBauG zur Änderung des Bebauungsplanes E 66, Blatt 3, 7. Änderung, Ortslage Troisdorf-Eschmar (Bereich zwischen Menzelstraße, Straße "Im Krug", Rheinstraße und Kapellenstraße)

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 9. 3. 1981 beschlossen, den Bebauungsplan E 66, Blatt 3, zu ändern. Er hat nunmehr beschlossen, dieses Änderungsverfahren in ein Neuaufstellungsverfahren umzubenennen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bereich zwischen der Straßenachse der Rheinstraße, der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 22, Nr. 1430, der südwestlichen Straße begrenzungslinie der Kapellenstraße, die RSVG-Trasse in nordwestlicher Richtung überspringend, der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Menzelstraße folgend, die RSVG-Trasse in südöstlicher Richtung überspringend, der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Im Krug" bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Rheinstraße.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Nachdem der Rat der Stadt am 10. 3. 1980 definitiv entschieden hat, daß die Schule in Eschmar an der Rheinstraße verbleibt, ist die im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche in der geplanten Größe nicht mehr erforderlich.

Die Überarbeitung des Planes sieht deshalb eine Umwidmung von Teilen der Gemeinbedarfsfläche in allgemeines Wohngebiet vor, so daß anliegende Grundstückseigentümer im Rahmen des Bebauungsplanes künftig ihr Grundstück nützen können.

Weiterhin soll die Planänderung dazu dienen, die Existenz eines im Plangebiet sässigen Landwirtes durch die Festsetzung von MD-Gebiet und die Aufhebung eines inneren Erschließungsweges für die Zukunft zu sichern.

Die Notwendigkeit des doppelseitigen Abbindens der Straße "Himbeergarten" vor einem als Bestand vorhandenen Betriebsgebäude und die Herausnahme der Festsetzung "UGGA" = Tiefgaragen, aus dem derzeitigen Planinhalt sind weitere Gründe für die Neuplanung.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich entlang der Rheinstraße gemischte Baufläche dargestellt. Daran schließt sich in nordwestlicher Richtung die Darstellung von Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf (Schule und Kirche) an. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung von Wohnbaufläche reduziert.

Die Bebauungsplanänderung gilt somit als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Zur Zeit hat für das Plangebiet noch der rechtskräftige Bebauungsplan E 66, Blatt 3, Gültigkeit.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Entlang der Rheinstraße wird auf eine Bebauungstiefe größtenteil MI = 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.

Um der im Mischgebiet möglichen geschäftlichen Nutzung in der Erdgeschoßzone eine Erweiterungsmöglichkeit über eine Bebauungstiefe hinaus zu bieten, wird im Anschluß daran eine eingeschossige Zone in a = abweichende Bauweise festgesetzt.

Von der Rheinstraße ausgehend, bis hin zur Straße "Im Jägersgarten" wird für einen kleinen Planteilbereich Dorfgebiet = MD ausgewiesen, um dem dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb die Existenz für die Zukunft zu sichern.

Das übrige Plangebiet wird von den Festsetzungen "allgemeines Wohngebiet", "Grundstück für kirchliche Einrichtungen" und Gemeinbedarfseinrichtungen eingenommen.

Die Festsetzung "WA" entspricht dem bereits in Ansätzen vorhandenen Gebietscharakter im Bereich der Straße "Im Jägersgarten". Von hier aus wird, in nordwestlicher Richtung gesehen, vom allgemeinen Wohngebiet in das reine Wohngebiet der Gartenstadt übergeleitet.

Die Stadt Troisdorf will einen Kindergarten errichten, die kath. Kirchengemeinde kurzfristig einen Saalbau mit Jugend- und Altenräumen und langfristig soll es zum Bau eines Kirchengebäudes kommen.

Die genannte Gemeinbedarfsfläche liegt geographisch im Zentrum des Ortsteiles Troisdorf-Eschmar.

Bauweise:

Im Bereich der Rheinstraße wird die geschlossene Bauweise ausgewiesen, damit der bereits in Ansätzen vorhandenen Geschlossenheit des Straßenzuges Rh nung getragen wird.

Im Bereich der beiden Erschließungsstiche der Straße "Im Himbeergarten" und des diesem Bereich zugeordneten Teiles der Straße "Im Jägersgarten" wird ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll hier auf den zum Teil vorhandenen schmalen Grundstückszuschnitten eine

Ihrem Charakter entsprechend, wird auch im Bereich der Gartenhofhausbebauung die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Für einen kleinen Planteilbereich, der südöstlich an die RSVG-Trasse angrenzt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt, weil mit ihr die an diesem Standort wünschenswerte Kettenbauweise hergestellt werden kann.

Die abweichende Bauweise wird ebenfalls innerhalb der eingeschossigen Anbauzone entlang der Rheinstrasse und inmittem des MD-Gebietes festgesetzt. Innerhalb der eingeschossigen Anbauzone sollen mit ihr Anbauten auf unterschiedlich breiten Grundstückszuschnitten ermöglicht werden. Innerhalb der MD-Gebietsausweisung soll mit der abweichenden Bauweise die flexible Möglichkeit geschaffen werden, entweder von Grenze bis Grenze zu bauen oder die landwirtschaftlichen Nebengebäude mit Grenzabstand gemäß den bauordnungsrechtlichen Regeln zu erstellen.

Alle bisher nicht genannten Teilgebiete des Bebauungsplanes werden von der offenen Bauweise eingenommen, weil sie dort einmal von den entsprechend breiten Grundstückszuschnitten begünstigt wird und zum anderen eine wünschenswerte bauliche Auflockerung des Gebietes damit angestrebt werden kann. Außerdem ermöglicht die offene Bauweise den Durchblick in das private Grün der innenliegenden Gärten.

Maß der Nutzung:

Entlang der Rheinstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoß im Dachgdschoß festgesetzt, weil hier die vorhandene Bausubstanz eine solche Höhenentwicklung vorgibt und weil bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan die Dreigschossigkeit mit Flachdach festgesetzt war.

Entlang der übrigen Straßenzüge und innerhalb der Blockinnenbereiche wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Als Maß der Nutzung werden die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung angegeben.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Der äußere Ring des Plangebietes kann, abgesehen von der RSVG-Trasse her, U-förmig von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kapellenstraße, der Rheinstraße und der Straße "Im Krug" angefahren werden. Die Haupterschließung für den Planinnenbereich wird durch die Straße "Im Jägersgarten" übernommen, auf die die Stiche der Straße "Im Himbeergarten" und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche einmünden.

Die Straße "Im Himbeergarten" war bislang als durchgehende Erschließungsstraße vorgesehen. Der dazu notwendige Erwerb und Abbruch einer ehemaligen Brotfabrik hätte jedoch die Erschließungskosten in diesem Bereich unvertretbar erhöht. Als Abwägungsergebnis wird daher auf die Durchführung verzichtet und die Erschließung mit zwei Stichstraßen sichergestellt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Straße "Im Jägersgarten" und auf den beiden, die Straße "Im Himbeergarten" bildenden Stiche, Längsparkstände vorgeschlagen. Der ruhende Verkehr, der durch die Wohnbaunutzung entsteht, wird auf den Grundstücken selbst untergebracht.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an seinen Außenrändern durch die Kapellenstraße, die Rheinstraße und die Straße "Im Krug" begleitende Fußwege erschlossen. Auch die Hauptinnenerschließungsstraße "Im Jägersgarten" hat begleitende Fußwege. Die übrigen Planinnenbereiche werden für den Fußgänger über gemischt genutzte Flächen erschlossen, wo Fahr- und Fußgängerverkehr Gleichberechtigung haben.
Etwa von der Mitte des Planquartiers ausgehend, das zwischen Rheinstraße und Straße "Im Jägersagrten" liegt, verläuft ein Fußweg zur Rheinstraße. Er soll den Bewohnern des Blockinnenbereiches das rasche Erreichen dieser zentralen Straße ermöglichen.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 103 BauONW beigegeben.

Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.
Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in diesem Zusammenhang aufgrund der örtlich bereits überwiegend vorgegebenen Situation.

Verwirklichungsmaßnahmen:

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

Bodenordnende Maßnahmen:

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

Kleinere Grenzkorrekturen können auf privater Basis vorgenommen werden.

Kosten für die Gemeinde:

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

Kosten für die Aufstellung des Planes	ca.	20.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	50.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.200.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	300.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	80.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	45.000,-- DM
Begrünung	ca.	25.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.720.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem Bundesbaugesetz zu 9o % durch Erschließungskosten gedeckt.
Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf gemäß Satzung finanziert.

In Vertretung

Troisdorf, den o4.o2.1982

(Bauer)
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 16. 3. 82

Bürgermeister