STADT TROISDORF

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan H 53
Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan H 53 liegt in der Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, der Langenstraße, dem Mühlengraben und dem Gelände der Kläranlage der DN AG. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Für einen Teilbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes H 53 existiert bereits ein rechtskräftiger Plan, der jedoch aus dem Jahre 1969 datiert. Da die Aussagen und Ausweisungen dieses Planes als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind, mußte hier eine Überarbeitung erfolgen. Dabei sollen nun die angrenzenden Bauflächen mitgefaßt werden, so daß der Plan insgesamt mit der Flächenfestsetzung für die bestehende Kläranlage der DN AG seinen räumlich sinnvollen Abschluß findet.
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Bestand der bereits vorhandenen Bebauung zu fassen und über zeitgemäße Festsetzungen des Bebauungsplanes die noch mögliche Neubebauung sinnvoll einzugliedern. Weiterhin soll die bestehende Kläranlage der DN AG, die jedoch nicht mehr voll im Betrieb ist, sondern überwiegend als Notauffangbecken dient, planungsrechtlich festgesetzt und abgesichert werden.

Wesentliches Merkmal der Planung ist vor allem die Staffelung der Baukörperhöhen, die im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße zweigeschossig, nördlich der Pascalstraße ebenfalls zweigeschossig, jedoch mit niedrigeren Trauf- und Firsthöhen und südlich der Pascalstraße nur noch eingeschossig sein darf. Über diese systematische Absenkung soll der Übergang in den naturnahen Bereich der sich hinter dem Schutzdamm angrenzenden Siegniederung hergestellt werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Obwohl das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Stadt Troisdorf eine Umwelterheblichkeitsstudie zur Berücksichtigung der Umweltbelange erstellen lassen, die als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Die Ergebnisse dieser Studie werden, soweit erforderlich und möglich, in einer isolierten Gestaltungssatzung nach § 81 BauO NW, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 53 beschlossen wird, umgesetzt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes H 53 überwiegend Wohnbauflächen aus. Lediglich der Bereich der Kläranlage der DN AG ist als Fläche für Ver- und Entsorgung mit dem Planzeichen "Anlagen für Abwasserentsorgung" ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan H 53 weist entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Langenstraße und einem Teilbereich der Pascalstraße allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Die übrigen Wohnbauflächen im Planbereich sind als reines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl in der gleichen Höhe festgesetzt. Durch den westlichen Bereich des Planes verläuft die bestehende Ferngastrasse, die von jeglicher Überbauung freigehalten ist. Im südöstlichen Bereich ist das bestehende Pumpwerk planungsrechtlich abgesichert. An der Friedrich-Ebert-Straße ist das Planzeichen für einen Trafo eingesetzt.

Der Planbereich endet vor dem Gelände der Kläranlage der DN AG und deren Zuwegung.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Für die gesamten Wohnbereichsflächen setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wird aufgrund der bestehenden Bebauung mit den entlang der Friedrich-Ebert-Straße angesiedelten kleinen Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, getroffen. Die Bebauung entlang der Pascalstraße wird östlich und westlich von Entsorgungsanlagen eingeschlossen, so daß auch hier nur die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes in Frage kommen kann. Die Gebäude entlang der Langenstraße liegen innerhalb des Denkmalschutzbereiches der Schwarzen Kolonie und sind mit ihren Grundstücksbereichen im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Der südliche Baublock ist zusätzlich insgesamt als Einzeldenkmal" ausgewiesen.
Etwa mittig verlaufen quer durch das Plangebiet Ferngasleitungen, die einschließlich ihrer Schutzbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Im südöstlichen Planbereich an der Langemarckstraße/Ecke Pascalstraße sind Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen, die den Bereich der bestehenden Kläranlage und der Anlagen des RWE absichern. Im südöstlichen Bereich sind mit Anschluß bis an die Friedrich-Ebert-Straße ebenfalls Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Durch diese Ausweisung wird die Kläranlage der DN AG planungsrechtlich abgesichert, die jedoch nicht mehr in vollem Umfang zu diesem Zwecke eingesetzt wird, sondern überwiegend als Notauffanganlage bei innerbetrieblichen Störungen dient. Da von hier, dies wurde auch mit dem Gewerbeaufsichtsamt Bonn abgestimmt, keine Störungen ausgehen, konnte die bereits bestehende angrenzende Bebauung planungsrechtlich abgesichert und die restlichen noch möglichen Baustellen ausgewiesen werden.

Innerhalb dieser Ver- und Entsorgungsflächen ist, anfahrbar von der Friedrich-Ebert-Straße die bestehende RWE-Station planungsrechtlich abgesichert.

Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

Über diese Festsetzungen sollen zum einen die versiegelten Flächen so klein wie möglich gehalten und weiterhin die sinnvolle Anfahrbarkeit der Garagen oder Stellplätze gewährleistet werden. Durch das Verbot von Garagen im Kellergeschoß soll die Zerklüftung der Vorgärten verhindert werden.
Über die Festsetzung der Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken auf 225 qm soll eine extreme Verdichtung der Bebauung und eine damit einhergehende Reduzierung der Grünflächen verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung werden die Bereiche entlang der Friedrich-Ebert-Straße sowie die bestehende Bauzeile zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Kläranlage der DN AG in zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Die noch möglichen Baukörper sollen sich am Bestand orientieren und entsprechend einfügen.

Der Bereich nördlich der Pascalstraße soll zweigeschossig mit einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,25 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bebaubar sein. In diesem Bereich bestehen noch keine Häuser. Hier soll jedoch bereits die Staffelung beginnen, die sich, ausgehend von der zweigeschossigen Reihe entlang der Friedrich-Ebert-Straße über die vorab beschriebene Zeile nördlich der Pascalstraße bis zur eingeschossigen Bebauung südlich der Pascalstraße systematisch herunterstaffelt. Hierdurch soll der Übergang in den angrenzenden, naturnahen Bereich der Siegniederung gewährleistet werden.

Südlich der Pascalstraße sind die Bebauungsmöglichkeiten bereits überwiegend ausgeschöpft. Hier gilt eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 3,25 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes, die zweigeschossig bebaubar sind, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies geschieht aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, die sich untergliedert in Einzelhäuser, Doppelhäuser oder kleinere Hausgruppen.

Für den Bereich nördlich der Pascalstraße, der zweigeschossig mit herabgesetzten First- und Traufhöhen bebaubar ist, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dabei wird an zwei Stellen der Einschub von Garagen ermöglicht. Die Ausweisung mußte in dieser Form erfolgen, um für jedes der unterschiedlich zugeschnittenen Grundstücke eine Bebauungsmöglichkeit sicherzustellen. Um jedoch eine durchgehende geschlossene Bauzeile zu verhindern, wird durch die eingeschobene Garagenfestsetzung eine Unterbrechung der Baublöcke erreicht.

...ie eingeschossige Bebauung südlich der Pascalstraße noch mehr aufzulok-...rn, und den bereits erwähnten Übergang in den naturnahen Bereich der Sieg-...iederung zu gewährleisten, sind hier nur Einzelhäuser zulässig.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in allen Bereichen darauf geachtet, daß trotz der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte eine sinnvolle bauliche Nutzung erfolgen kann. Dabei werden jedoch Größenordnungen eingehalten, die eine gewünschte großzügige Durchgrünung dieses Stadtrandbereiches sicherstellen.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird von der Friedrich-Ebert-Straße ...erschlossen, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist. Die Pascalstraße ist als ...Anliegerstraße vorgesehen und durch einen Wendehammer abgebunden. Der ...Wendehammer dargestellte Weg in der Mitte des Planes soll sowohl ...Erschließung der dort bestehenden oder noch zu errichtenden Gebäude dienen ...auch die Anfahrbarkeit der Kläranlage der DN AG sicherstellen.
Die im ...nenbereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Kläranlage gele...Bauzeile wird nicht über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Hier wird die Erschließung über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche gesichert. Nach dem gleichen System sind auch die Garagen hinter der Häuserzeile entlang der Langenstraße anfahrbar.

Ruhender Verkehr:

Aufgrund des relativ breiten Straßenausbaus der Friedrich-Ebert-Straße kann der öffentliche ruhende Verkehr in diesem Bereich auf der Fahrbahn eingeplant werden.
Im Bereich des Erschließungsweges und der Pascalstraße findet lediglich reiner Anliegerverkehr statt, so daß hier der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken eingeplant werden kann.

Fahrradverkehr:

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Plangebietes keine gesonderten Flächen eingeplant, da hier keine wichtige Verbindung innerhalb des Fahrradnetzes der Stadt Troisdorf besteht. Der Fahrradfahrer muß daher die Fahrbahn mit benutzen.

Fußgängerverkehr:

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sind beidseitig Bürgersteige angelegt, die vom Fußgänger zu benutzen sind. Sowohl der Erschließungsweg als auch die Pascalstraße sollen als gemischt genutzte Flächen ausgebaut werden. Das bedeutet, daß hier der Fußgänger neben den übrigen Verkehrsteilnehmern die Fahrbahn gleichwertig benutzen kann.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über eine Haltestelle in der Friedrich-Ebert-Straße in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine gesonderten Grün- oder Freiflächen ausgewiesen. Es schließen sich jedoch unmittelbar an den Planbereich angrenzend Flächen an, die der Freizeitnutzung oder Erholung dienen. So liegt westlich des Plangebietes eine intensiv genutzte Kleingartenanlage. Südöstlich grenzt an den Planbereich der Karl-Kuhn-Platz an, der als Grünanlage mit Spielmöglichkeiten gestaltet werden soll. Südlich des Planbereiches beginnt hinter dem Mühlenbach und dem Hochwasserschutzdamm die Siegniederung, die als Gelände mit hohem Freizeitwert anzusehen ist.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan H 53 werden als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind daher nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Sonstiges:

Der Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Oberlar der Hüls AG.

Das Gelände der Kläranlage der DN AG wurde der Stadt Troisdorf als Altlastenverdachtsfläche aufgezeigt. Die Verwaltung hat daraufhin ein Gutachten zur Erstbewertung in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß eine Sanierung der Fläche nicht notwendig ist. Die Überwachung eines Bohrloches ist jedoch aufgrund des Befundes notwendig. Die Stadt Troisdorf stellt das Gutachten sowohl der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wie auch dem Grundstückseigentümer, der DN AG Troisdorf, zu miut der Maßgabe, den Auflagen des Gutachtens nachzukommen.

Der Altlastenstandort ist im Bebauungsplan dargestellt. Das Gutachten zur Erstbewertung ist der Begründung beigefügt.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist in einigen Bereichen noch der Grunderwerb für das Straßenland zu tätigen. Danach ist dann der notwendige Straßenausbau, die Kanalisierung sowie die Erstellung der Beleuchtung und der Begrünung vorzunehmen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Planungs- und sonstige Kosten	ca.	7.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	26.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	180.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	52.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	15.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	ca.	20.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	300.000,-- DM
		==========

d. Begründung

Kosten und Fi

Kosten:

...dorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen
Ko... ...erschlägig wie folgt angegeben:

...osten	ca.	7.000,-- DM
	ca.	26.000,-- DM
	ca.	180.000,-- DM
...osten	ca.	52.000,-- DM
...gskosten	ca.	15.000,-- DM
...für die Begrünung	ca.	20.000,-- DM
...mtkosten	ca.	300.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird durch Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende oder sonstige Maßnahmen nicht erforderlich.

Troisdorf-Sieglar, den 12.08.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)