Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. H 54, 3. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Begonienstraße und geplante Trasse der L 332

1. Bezeichnung und Abgrenzung:

Die Bebauungsplanänderung trägt die Bezeichnung H 54, 3. Änderung. Sie umfaßt den nordwestlichen Teil des Gesamtplanes H 54. Der Planbereich wird grob umgrenzt durch die Begonienstraße, die Gladiolenstraße, die zukünftige EL 332 und die Nelkenstraße.
Genaue Abgrenzung: Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Achse der Begonienstraße, im Westen durch die Achse der Gladiolenstraße, im Nordwesten und Norden durch eine Linie, die in 8 m Abstand parallel zur Mantellinie der geplanten EL 332 verläuft, im Osten durch die Verlängerung der östlichen Begrenzung des Feldweges (Nelkenstraße), sowie der östlichen Begrenzungslinie der bisher geplanten Nelkenstraße bis zum Auftreffen auf die Achse der Begonienstraße.
Durch die Planung werden im wesentlichen folgende Grundstücke betroffen:
Gemarkung Troisdorf, Fur 16, Nr. 6,7,9,168,170,172,173 174,175,176,177,178,180,181,182,183,184,185,186,187,190, 440,441,444,445,490,503,505,506,526,527,528,529.
Ferner werden Teile der Grundstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 14, Nr. 87,88,139 und 173 berührt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit der Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan H 54, 1. Änderung angepaßt an Bauformen, die dem Willen der Bürgerschaft und der gegenwärtigen Marktsituation mehr entsprechen als die bislang vorgesehene teilweise hochgeschossige Bebauung. Ferner wird durch die Herabzonung bewirkt, daß die geplante Wohnbebauung besser gegen Lärmimmissionen der zukünftigen Landesstraße L 332 zu schützen ist. Schließlich wird das Erschließungskonzept enger an die vorhandene Parzellierung angelehnt, so daß einschneidende Bodenordnungsmaßnahmen vermieden werden können.

3. Bisherige planungsrechtliche Situation:

3.1 Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan H 54, 1. Änderung setzt für das Gebiet zum großen Teil reines Wohngebiet, zu kleineren Teilen allgemeines Wohngebiet fest. Er sieht eine eingeschossige Gartenhofhausbebauung vor. In Teilbereichen ist eine hochgeschossige Bebauung mit maximal 6 Geschossen vorgesehen. Als Erschließungskonzept sind bislang volle RAST-Querschnitte vorgesehen, die als Stichstraßen in großzügigen Wendeplatten enden.

3.3 Sonstige unverbindliche Pläne:

Das Gebiet ist Bestandteil des Grünrahmenplanes der Stadt Troisdorf, der im Norden als Trennung zur zukünftigen Landesstraße EL 332 einen kräftig begrünten nichtüberbaubaren Streifen vorsieht, der laut Bebauungsplan H 54 auch einen Lärmschutzwall aufnehmen kann.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

4.1 Art der Nutzung:

Für das gesamte Gebiet wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht zum einen der Absicht, eine das Wohnen nicht störende Funktion zuzulassen, zum anderen entspricht es der bereits vorhandenen Belastung des Gebietes mit Immissionen.

4.2 Maß der Nutzung:

Für das gesamte Gebiet wird eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Gemeinsam mit den überbaubaren Grundstücksflächen reicht dies aus, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Für die vorgesehene Reihenhausbebauung werden relativ großzügige überbaubare Flächen ausgewiesen. Damit ist die Absicht verbunden, innerhalb dieser Flächen eine vielfältig gestaltete Reihenhausbebauung entstehen zu lassen. Den von Westen erschlossenen Gebäudetypen ist eine Zone vorgelagert, in denen Garagen erstellt werden können. Bei den von Osten erschlossenen Grundstücken reicht die überbaubare Fläche bis zum Erschließungsweg, so daß hier unmittelbar Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden können. Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieser Festsetzungen können Hausgruppen bis zu 50 m Länge erstellt werden. Auch diese Festsetzung dient dazu, ein vielfältig gestaltetes Gesamtbild zu erzielen. Mit all diesen Festsetzungen ist beabsichtigt, eine Bebauung entstehen zu lassen, die der in unmittelbarer Nachbarschaft seit langem vorhandenen Bebauung entspricht und die das Erscheinungsbild der weiter entfernt liegenden, hochgeschossigen Bebauung mildert. Ebenfalls wird dadurch angestrebt, in der Nachbarschaft der hochgeschossigen Mietobjekte die Eigentumsbildung zu fördern, um so die soziale Durchmischung des schnellwachsenden Stadtteiles Friedrich-Wilhelms-Hütte zu erreichen.

4.4 Verkehrsflächen:

4.4.1 Fahrverkehr:

Das Gebiet wird erschlossen durch ein gleichwertiges Netz befahrbarer Wohnstraßen. Auf diesem Netz sind Umfahrten ohne Wendeplatten möglich, so daß ein relativ geringer Fahrbahnquerschnitt ausreicht. Es ist beabsichtigt, durch die Oberflächengestaltung und Begrünung dieser Wohnstraßen ein Nebeneinander von Fahr- und Fußgängerverkehr zu ermöglichen. Die zur Begonienstraße parallele Erschließungsspanne weist einen etwas stärkeren Straßenquerschnitt auf, da hier mit einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen gerechnet wird.

4.4.2 Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Hauptgrundstück unterzubringen. Die Garagen sind in den überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür ausgewiesenen Garagenstandorten anzuordnen. Ausnahmsweise können sie auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen werden. In Längsparkstreifen auf der zur Begonienstraße parallel verlaufenden Erschließungsstraße soll der ruhende Verkehr untergebracht werden, der nicht unmittelbar den Gebäuden zuzuordnen ist.

4.4.3 Fußgängerverkehr:

Auf den wesentlichen Erschließungsstraßen soll sich der Fußgängerverkehr gemeinsam mit dem Fahrverkehr abwickeln. Die Wohnstraße, die parallel zur L 332 auf der Nordseite des Gebietes verläuft, nimmt überdies einen überörtlichen Fußgänger- und Radfahrverkehr auf. Er ist von der Landesstraße L 332 durch einen breiten, kräftig begrünten Schutzwall getrennt.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr:

Die endgültige Führung des öffentlichen Nahverkehrs liegt noch nicht fest, er wird entweder auf der Landesstraße L 332 oder über die Begonienstraße verlaufen.

4.5 Nichtüberbaubare Flächen:

Besondere Festsetzungen für die nichtüberbaubaren Flächen erübrigen sich, da zu erwarten ist, daß das Gebiet durch die Eigentümer kräftig durchgrünt wird.

4.6 Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauONW:

Die Gestaltungsvorschriften können sich in diesem Bereich auf die Vorschrift über die Dachform (Satteldach), die Firstrichtung und auch einen gewissen Spielraum für die zu wählenden Dachneigungen beschränken. Es steht zu erwarten, daß diese Festsetzungen ausreichen, ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

4.7 Sonstiges:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m^2 festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß keine zu extreme Verdichtung erfolgt.

5. Verwirklichungsmaßnahme:

Die notwendigen Verwirklichungsmaßnahmen beschränken sich auf den Grunderwerb und dem Ausbau der Erschließungseinrichtung.

6. Kosten und Finanzierung:

6.1 Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten ca.	63.000,--DM
anfallende Straßenbaukosten ca.	815.000,--DM
Kanalbaukosten ca.	630.000,--DM
Beleuchtungskosten ca	120.000,--DM
Begrünung	30.000,--DM
sonstige Kosten ca.	12.000,--DM
Gesamtkosten ca.	1.670.000,--DM

6.2 Finanzierung:

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die Erschließungsbeiträge der heutigen bzw. zukünftigen Grundstückseigentümer erbracht. Der 10 %ige Gemeindeanteil wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten. Die Frage der Finanzierung des begrünten Schutzwalles der L 332 ist im Zuge der Verwirklichung dieser Landesstraße zu klären.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Nach dem bisherigen Kenntnissstand scheint es möglich, die Bebauung zu verwirklichen, ohne das aufwendige Umlegungsmaßnahmen notwendig würden.

Troisdorf, den 18.5.1979

In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 18.6.1979

Jaax

Bürgermeister