Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan H 54, Blatt 1, 1. Änderung, in der Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18. 11. 1975 die 1. Änderung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 1, sowie deren Offenlegung auf der Grundlage des § 2 (1 u. 7) BBauG in der z. Zt. geltenden Fassung beschlossen.
Es handelt sich hierbei um einen Bereich zwischen der Roncallistraße, der westlichen Parzellengrenze der Wegeparzelle Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nr. 5, bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 3, einer gedachten Linie 45 m parallel zur westlichen Grenze der Wegeparzelle Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nr. 5, und der Wegeparzelle Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nr. 69, bis zum Auftreffen auf die verlängerte nördliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nr. 6, dieser in östlicher Richtung folgend, bis zur östlichen Grenze dieses Flurstückes, entlang der östlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nrn. 6, 189 und 190, überspringend über die nördliche Parzellengrenze des Flurstückes Nr. 186, entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nrn. 188 und 265, alle Gemarkung Troisdorf, Flur 16, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt an der Roncallistraße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes H 54, Blatt 1, beinhaltet neben der Festschreibung der hochgeschossigen Baukörper im südlichen bzw. südöstlichen Bereich eine Umwidmung des Maßes der baulichen Nutzung in nördlich angrenzenden Flächenbereichen, um der vorhandenen Nachfrage nach Ein- bzw. Zweifamilienhäusern entsprechend Rechnung tragen zu können. Einhergehend mit dieser teilweisen Umwidmung der Nutzung ist daran gedacht, unter Aufnahme des befahrbaren Erschließungssystems und der diesem System sachgerecht zugeordneten fußläufigen Zone im Zentrumsbereich der allgemeinen Wohngebietsnutzung Folgeeinrichtungen für den zu versorgenden Nahbereich vorzusehen.
Desweiteren beinhaltet die Planänderung in modifizierter Form die Anlage einer Laden- und Geschäftszone im Bereich der Roncallistraße, die in der Hauptsache der Versorgung des Einzugsbereiches dient, wobei an die notwendigerweise mit einzubringenden Stellplatznachweise besondere Anforderungen, betreffend den Immissionsschutz zur anschließenden Wohnbebauung hin, gestellt werden.

Die Gasversorgung ist durch die Rhenag, die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Troisdorf sichergestellt; die elektr. Energieversorgung übernimmt das RWE; die Genehmigung der Entwässerung für diese anhängigen Flächenbereiche ist erteilt worden.

Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes ist der in die Legendenfassung eingebrachte Textteil auf der Grundlage des § 103 LBauO NW i. V. mit der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21. 4. 1970, beinhaltend u. a. die gestalterischen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanänderungsentwurfes.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf entwickelt worden, wobei dieser Änderungsentwurf gleichzeitig die Grundlage evtl. durchzuführender bodenordnender Maßnahmen infolge evtl. anhängiger Umlegungs- und Enteignungsverfahren nach Maßgabe des BBauG beinhaltet.

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen, können insgesamt und überschläglich für diesen Änderungsbereich wie folgt angegeben werden:

Kosten für den Grunderwerb	ca. 1,035.000,-- DM
Straßenausbaukosten	ca. 2,335.085,-- DM
Kanalisationskosten	ca. 1,992.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca. 156.000,-- DM
Eingrünungskosten	ca. 60.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca. 471.915,-- DM
Insgesamt	ca. 5,950.000,-- DM

Diese Kostenaufstellung beinhaltet nicht die Grunderwerbskosten für den Ausbau der L 332 n sowie der begleitenden Grünzone und ebenso wenig die Kosten des Straßenausbaues der L 332 n.

Diese Begründung ist gemäß § 2 (1 u. 7) BBauG vom 23. 6. 1960 in der z. Zt. geltenden Fassung durch den Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 16. 11. 1975 auf der Grundlage des § 9 (6) BBauG aufgestellt worden.

Troisdorf-Sieglar, den 13. 11. 1975

Bürgermeister

Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 8.3.1976 bis einschließlich 8.4.1976 öffentlich ausgelegen.

Tr.-Sieglar, den 14. April 1976

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Beigeordneter