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 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan H 54, Blatt 2,
Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die Begründung wurde aufgrund von Anregungen und Bedenken aus der Offenlage vom 14.01.1991 bis 20.02.1991 geändert. Es erfolgt eine erneute Offenlage.

Der Bebauungsplan H 54, Blatt 2 ist mit verschiedenen Änderungen noch rechtsverbindlich. Durch das Urteil des OVG Münster vom 17.03.1987, das die Blockabstimmung von Beschlüssen in Bebauungsplanverfahren als nicht zulässig erkennt, ist auch dieser Bebauungsplan rechtlich angreifbar. Da für den Planbereich zudem Änderungen anstehen, muß das Verfahren für den gesamten Planbereich neu durchgeführt werden.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan H 54, Blatt 2 liegt in der Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der Roncallistraße, der Hermann-Ehlers-Straße, der Daimlerstraße und der Bonhoefferstraße.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es in erster Linie, die bestehenden Rechtsunsicherheiten aufgrund des Blockbeschlusses auszuräumen. Zudem soll der Plan im Laufe des neuen Verfahrens auf den planungsrechtlich neuesten Stand gebracht werden. In diesem Zuge sollen anstehende Änderungen in die Planung einfließen. Das bedeutet, daß für die Bereiche der bestehenden Flachdachbebauung nun auch flachgeneigte Walmdächer zulässig sein sollen. Weiterhin werden in den noch nicht bebauten Bereichen zum Teil Korrekturen bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen vorgenommen. Als Ergebnis dieser überarbeiteten Fassung soll auf den bislang noch ungenutzten Flächen eine Bebauung möglich sein, die sich harmonisch in den Bestand eingliedert.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz:

Obwohl das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Stadt Troisdorf eine Umwelterheblichkeitsstudie zur Berücksichtigung der Umweltbelange erstellen lassen, die als Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse dieser Studie sind, soweit planungsrechtlich möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt worden.

Die Hinweise zur Bepflanzung von Wegen und Straßen und zur Gestaltung des Spielplatzes werden beim Ausbau beachtet.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den nordöstlichen Teil des Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf mit den Planzeichen "Kindergarten" und "Kirche" aus. Der gesamte übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die den südlichen Bereich des Plangebietes tangierende Roncallistraße (K 29) ist im Flächennutzungsplan als wichtige, innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Bebauungsplan:

Der mit seinen Änderungen noch rechtskräftige Bebauungsplan H 54, Blatt 2 trifft im wesentlichen die gleichen Aussagen wie die Neuplanung. Für die Bereiche mit der ausgewiesenen Gartenhofhausbebauung ist jedoch nur Flachdach zulässig. Hier sollen künftig auch flachgeneigte Satteldächer möglich sein. Weiterhin sind in den Bereichen zwischen der Bonhoefferstraße, dem Benzweg, dem Zeissweg, dem Curieweg und dem Edisonplatz im bestehenden Rechtsplan noch Gartenhofhäuser ausgewiesen, die bei der Neuplanung in Abänderung der Baugrenzen nun mit höhergeschossigen Satteldachhäusern bebaubar sein sollen. Im Zusammenhang mit dieser Neugliederung wurde auch der geplante Kinderspielplatz flächenmäßig umverlegt. Insgesamt weist der alte Plan in verschiedenen Teilbereichen überbaubare Flächen aus, die bei der Neuplanung geringfügig korrigiert und angepaßt wurden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Im nordöstlichen Planbereich weist der Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf aus. Diese Flächen sind unterteilt in einen Bereich mit dem Planzeichen "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und in einen Bereich mit dem Planzeichen "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Eine Fläche südlich des Edisonplatzes ist ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen.
Über diese Ausweisung sollen die bestehenden Kindergärten sowie die ebenfalls bestehende Kirche mit dem angeschlossenen Jugendzentrum planungsrechtlich abgesichert werden.

Kurz hinter dem Einmündungsbereich der Bonhoefferstraße in die Roncallistraße ist eine dort notwendige RWE-Station über das entsprechende Zeichen planungsrechtlich abgesichert.

Der gesamte übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung wird von dem noch bestehenden Rechtsplan übernommen, da fast der gesamte Planbereich gemäß dieser Ausweisung bereits bebaut wurde.

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:

Für einige Teilbereiche des Bebauungsplanes ist Gartenhofhausbebauung ausgewiesen. Diese Bereiche sind auch bereits vollständig bebaut. Als Maß der Nutzung ist hier eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,6 festgesetzt.

Gegenüber dem bestehenden Kindergarten an der Daimlerstraße ist für die dort ausgewiesene, überbaubare Fläche eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgeschrieben. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 8,40 m festgesetzt.

Für den Bereich zwischen dem Zeissweg und dem Curieweg wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Für die Bereiche zwischen der Daimlerstraße, dem Benzweg, dem Zeissweg, dem Curieweg und der Bonhoefferstraße ist eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die Flächen zwischen dem Henschelweg und der Daimlerstraße und eine Teilfläche an der Hermann-Ehlers-Straße sind zweigeschossig bebaubar. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 verbunden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m.

Entlang der Roncallistraße ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig.

Der Bereich des Bebauungsplanes H 54, Blatt 2 ist bereits überwiegend bebaut. Da sich der Bestand aus den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt hat, wurden dessen Maßgaben weitestgehend übernommen. Für die noch freien Bereiche wurden zum Teil modifizierte Festsetzungen getroffen, die jedoch gewährleisten, daß sich die Neubauten harmonisch in den Bestand einfügen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für die Bereiche mit den bereits bestehenden eingeschossigen Flachdachhäusern wurde gemäß der vorhandenen Bauausführung Gartenhofhausbebauung festgesetzt. Über eine zusätzliche Ausweisung im Bebauungsplan soll jedoch eine Umwandlung in Walmdach mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad ermöglicht werden. Zum einen wird dadurch eine problemlose Dachentwässerung gewährleistet, zum anderen eine Verschattung der relativ kleinen Freiflächen verhindert.

Für den Bereich der gegenüber dem Kindergarten an der Daimlerstraße gelegenen Bauzeile ist eine Einzelhausbebauung mit Satteldächern zwischen 25 und 30 Grad festgesetzt.
Für den Bereich der Zweigeschossigkeit mit der maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Hier können Satteldächer zwischen 38 und 45 Grad errichtet werden.
Für die Bereiche der zweigeschossigen Gebäude mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m wird eine geschlossene Bauweise mit Satteldächern zwischen 38 und 45 Grad festgesetzt.
Ebenfalls geschlossene Bauweise mit Satteldachabschluß zwischen 38 und 45 Grad wird für die Bauzeilen mit der zweigeschossigen Bebauung und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt.
Die Zeile entlang der Roncallistraße, für die zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt ist, kann in offener Bauweise mit einem Satteldach zwischen 38 und 45 Grad gestaltet werden.

Auch diese Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an dem noch bestehenden Rechtsplan, nach dem sich die vorhandene Bebauung entwickelt hat. Die noch möglichen Neubauten können sich auf dieser Grundlage entsprechend einfügen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde in einer Tiefe vorgenommen, die in Verbindung mit der Festsetzung über Baugrenzen ausreichend Spielraum für die individuell gewünschte Lage des jeweiligen Gebäudes innerhalb der festgesetzten Grenzen läßt.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Der Bebauungsplan wird im südlichen Planbereich von der Roncallistraße (K 29) tangiert. Diese Kreisstraße ist als innerörtliche, ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraße einzustufen.
Die Hermann-Ehlers-Straße schließt den Planbereich nach Westen hin ab. Sie hat die Funktion einer Wohnsammelstraße. Die Bonhoefferstraße sowie die Daimlerstraße mit ihrer Abzweigung vor dem Kindergarten und ihrer Zuführung zum Edisonplatz sind als reine Wohnstraßen anzusehen. Dabei ist vorgesehen, sowohl die Bonhoefferstraße als auch die Daimlerstraße kurz vor ihrem Aufeinandertreffen abzubinden, um mögliche Schleichverkehre zu unterbinden.
Die übrigen Erschließungsflächen innerhalb des Planbereiches sollen als Zuwegung zu den Wohngebäuden normalerweise dem Fußgänger vorbehalten bleiben. Hier soll nur im Falle von Anlieferungen, Umzügen o.ä. eine Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet sein.
Eine Ausnahme hiervon stellt eine Wegefläche dar, die, parallel zur Roncallistraße verlaufend, in die Bonhoefferstraße und in den Curieweg einmündet. Hierüber soll das Grundstück Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Nr. 1117, anfahrbar sein, um die geforderten, notwendigen Garagen auf dem eigenen Grundstück errichten zu können.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Privatverkehr wird überwiegend in Garagenhöfen untergebracht. Nur in Einzelfällen sind Garagen dem einzelnen Gebäude zugeordnet.
Öffentliche Stellplätze wurden, soweit möglich, innerhalb des Straßenraumes als Längsparkplätze eingerichtet. In verschiedenen Bereichen konnten aufgrund der gegebenen Platzsituation zudem kleine Parkplätze eingerichtet werden.

Fahrradverkehr:

Entlang der Roncallistraße ist ein Rad-Gehweg in Planung, der in Kürze ausgebaut werden soll. Auf den übrigen Straßen innerhalb des Planbereiches müssen die Radfahrer die Fahrbahn mit benutzen.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird im Bereich der Roncallistraße, der Hermann-Ehlers-Straße, der Daimlerstraße und der Bonhoefferstraße auf beidseitig angelegten Bürgersteigen geführt. Die übrigen Bereiche sind, bis auf eine im südöstlichen Planbereich liegende Wegeverbindung zwischem dem Curieweg und der Bonhoefferstraße, außer im Anlieferungsfalle nur dem Fußgänger vorbehalten.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Haltestellen an der Roncallistraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches ist neben dem Kindergarten am Edisonplatz eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Kinderspielplatz" festgesetzt. In kurzer Entfernung zum Plangebiet wird zur Zeit der Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte angelegt, der vielfältige Spiel- und Freizeitnutzungen anbietet.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Gestaltungssatzung beschlossen. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sonstiges:

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

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes steht noch der Ausbau der Bonhoefferstraße sowie einiger fußläufiger Erschließungswege sowie die Zuführung von Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Kosten und Finanzierung:

Anfallende Kosten:

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist mit folgenden anfallenden Kosten zu rechnen:

Grunderwerbskosten	ca.	4.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.071.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	96.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	85.000,-- DM
Begrünungskosten	ca.	120.000,-- DM
Sonstiges	ca.	9.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.385.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Erschließungsbeiträge bzw. Straßenanliegerbeiträge sowie anteilmäßig über den Haushalt der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Für den Bereich des Bebauungsplanes H 54, Blatt 2 werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Troisdorf-Sieglar, den 08.08.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)