B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes K 28, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Reichensteinstraße, Akazienweg, südwestlicher Parzellengrenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 32, Nr. 25, der Straße "Im Lettenfeld" und den Hochspannungsleitungen

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 28.1.1980 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes K 28, Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf, beschlossen.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen räumlichen Geltungsbereich, der zwischen der Reichensteinstraße, dem Akazienweg, der südwestlichen Parzellengrenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 32, Nr. 25, der Straße "Im Lettenfeld" und den Hochspannungsleitungen liegt. Das vom Bebauungsplan K 28 erfaßte Gebiet ist auf dem Entwurf durch eine unterbrochene, schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Da der Bebauungsplan "K 28" sowohl geändert, als auch erweitert werden soll, werden mit der Maßnahme hauptsächlich zwei Ziele verfolgt;

1. die Änderung erfolgt deshalb, weil der alte, noch rechtskräftige Bebauungsplan K 28, gemessen an seinen Festsetzungen, veraltet ist.

   Vielfältig differenzierte Baugrenzenausweisungen sollen zugunsten klarer überschaubarer Festsetzungen weichen. Der Gebietscharakter wird ebenfalls, wo erforderlich überarbeitet und den tatsächlichen Nutzungen angepaßt.

2. Die Erweiterung des Bebauungsplanes K 28 dient der Hereinnahme von Baugrundstücken, die der Abrundung des Plangebietes dienen und die seit jeher dessen Einflußbereich unterlagen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das vom Bebauungsplanentwurf erfaßte Gebiet weitgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich in einem kleinen westlich gelegenen Teil entlang der Reichensteinstraße ist gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus diesen vorbereitenden Planungen entwickelt.

Bebauungsplan:

Bislang besteht für den größten Teil des angesprochenen Plangebietes der z.Zt. noch rechtskräftige Bebauungsplan "K 28". Dieser wird durch vorliegende Planung geändert und in nordwestlicher Richtung erweitert.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Entlang der Reichensteinstraße und der Birklestraße wird WA= allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die Haupterschließungsfunktion dieser genannten Straßen eine Festschreibung von reinem Wohngebiet aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht zuläßt. Dies gilt auch für die Bauzeile nördlich des Ahornweges, die in unmittelbarer Nachbarschaft der zukünftigen Kreisstraße "K 29" liegt.

In den Plan-Restbereichen wird WR= reines Wohngebiet ausgewiesen; hier entspricht diese Ausweisung den tatsächlich gewachsenen Nutzungen.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich der Reichensteinstraße wird Mischgebiet ausgewiesen. Dies geschieht auf der Grundlage der vorbereitenden Planungen, die der Flächennutzungsplan vorgibt. Hier werden Nutzungen zugelassen, die im übrigen Plangebiet ausgeschlossen werden. Sie korrespondieren mit den Nutzungen des auf der anderen Straßenseite in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "K 13o".

Maß der Nutzung:

Das Plangebiet umfaßt eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Dies entspricht der Höhenentwicklung der Baukörper in der Örtlichkeit.

Als Maß der Nutzung werden im übrigen die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

Bauweise:

Im Plangebiet wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt. Diese läßt sowohl Einzelhäuser, wie auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis 5o m zu. Die meisten Grundstücke lassen aufgrund ihres Zuschnittes Einzelhäuser zu. Hierdurch wird eine wünschenswerte Transparenz im Plangebiet gefördert, die Ausblicke von den Verkehrsflächen in die privaten Gärten erlaubt.

S. 3 z. Begründung d. B.-Pl. K 28

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Sämtliche im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen stehen dem Fahrverkehr zur Verfügung; dies allerdings mit Einschränkung. So werden Akazienweg, Ahornweg, die Straßen "Im Lettenfeld", "Am Weißdorn", "Im grünen Anger" und der Falkenweg gemischt genutzt ausgewiesen. Dies bedeutet, daß hier Fußgänger und Fahrverkehr dieselben Rechte haben.

Die Straßen "Am Weißdorn" und "Im grünen Anger", sowie der Falkenweg enden in Wendehämmern unterschiedlicher Ausführung. Diese ist jeweils bedingt durch die Festschreibungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan K 28 und durch das Resultat von Grunderwerbsverhandlungen.

Fußgängerverkehr:

Entlang der Birklestraße und der Reichensteinstraße wird der Fußgängerverkehr über die diese straßenbegleitenden Bürgersteige geführt. Alle anderen Straßen haben, wie bereits unter Begriff "Fahrverkehr" dargelegt, eine gemischte Nutzung, die auch die Fußgängerführung beinhaltet. Lediglich der Falkenweg hat an seinem nordöstlichen Ende eine reine Fußgängerführung, die als wichtige Verbindung von der Reichensteinstraße zur Birklestraße anzusehen ist.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende, durch die bauliche Nutzung erzeugte Verkehr, wird auf den Grundstücken selbst aufgenommen. Für den Besucherverkehr werden auf den gemischt genutzten Flächen, soweit von der Breite her möglich, Parkstreifen angeordnet.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW werden in einer isolierten (nicht verbundenen) Satzung beschlossen. Sie sind daher nicht unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verwirklichungsmaßnahmen:

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

Bodenordnende Maßnahmen:

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden weitgehend die vorhandenen Grundstücksgrenzen aufgegriffen, so daß eine Bebauung und Erschließung ohne Umlegung möglich ist. Private Grenzkorrekturen bleiben den einzelnen Nachbarn vorbehalten.

Kosten für die Stadt Troisdorf:

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

Grunderwerbskosten	ca.	10.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	770.000,-- DM
Kanalisation	ca.	180.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	110.000,-- DM
Begrünung	ca.	60.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.170.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem Bundesbaugesetz zu 90 % auf die Anlieger umgelegt.

Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf gemäß Satzung finanziert.

Troisdorf, den 07.04.1986

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister