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 (BauGB)

zum Bebauungsplan M 63, Blatt 1

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan M 63, Blatt 1 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Müllekoven zwischen Eschmarer Straße, Dorfstraße, Straße "Zur Siegaue", Mühlengraben, Straßen "Am Johannesufer", "Am Stein" und "Am Scheibelsberg".
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 63, Blatt 1.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der zur Zeit für dieses Gebiet rechtskräftige Bebauungsplan M 63, Blatt 1 entstand zwischen 1974 und 1978. Die damals gewünschte Entwicklung des Stadtteils Müllekoven ist auf heutige städtebauliche Gesichtspunkte nicht mehr übertragbar. So orientierten sich geplante Verkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen oftmals nicht an der gewachsenen Entwicklung und der dörflichen Struktur des Ortes Müllekoven. Aus diesen Gründen ist eine Neubearbeitung des Planbereiches vorgenommen worden. Die in der Örtlichkeit vorhandene Bebauung wird dabei weitestgehend in die Neuplanung übernommen, geplante Bebauungsmöglichkeiten sollen das Ortsbild ergänzen und abrunden. Die Verkehrsflächen beschränken sich weitestgehend auf das in der Örtlichkeit vorhandene Ausmaß. Eine Weiterführung der Bebauung über den Ortssaum hinaus wird nicht erwogen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen der Bestandssicherung. Größere, zusammenhängende Neubaubereiche entstehen nicht. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß in bestehenden Baulücken Einzelbaumaßnahmen möglich sind.

Die Ausweisung überbaubarer Flächen innerhalb der Ortslage wirkt einer Zersiedlung entgegen und trägt zur Schonung der freien Landschaft bei.

Der Bebauungsplan setzt keine zusätzlichen Verkehrsflächen fest. Die aufgrund der Festsetzungen möglichen Baumaßnahmen bleiben auf den Hochbaubereich beschränkt. Der Eingriff in den Naturhaushalt, z.B. durch Flächenneuversiegelung, ist sehr gering.

Für mögliche Baumaßnahmen werden überwiegend Gartenflächen in Anspruch genommen. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopschutz sind nicht betroffen.

Die teilweise mit Gehölzen bestockte, landschaftsbildprägende Niederterrassenkante im Osten des Plangebietes, die großräumig den Übergang von der eiszeitlichen Niederterrasse zur Siegaue markiert, wird von weiterer Bebauung freigehalten. In diesem sensiblen und für den Landschaftsschutz bedeutsamen Bereich wies der Vorläufer-Bebauungsplan M 63 vom 21.12.1978 noch zusätzliche überbaubare Flächen aus.

Die aufgrund der Planfestsetzungen zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind insgesamt gering.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches Wohnbauflächen dar. Lediglich im Bereich der Dorfstraße ist Gemischte Baufläche dargestellt. In der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemischte Baufläche entlang der Dorfstraße bis auf einen kleinen Teilbereich in Wohnbaufläche umgewidmet, um damit der Entwicklung des Ortes Rechnung zu tragen. Im Bereich der Straße "Am Johannesufer" soll am Ortssaum eine Teilfläche von Wohnbaufläche in öffentliche Grünfläche umgewidmet werden. Dies entspricht der in der Örtlichkeit vorhandenen Entwicklung.

Bebauungsplan:

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 besteht zur Zeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan M 63, Blatt 1 aus dem Jahre 1978. Die Geltungsbereiche sind bis auf zwei im Jahre 1975 aus dem Verfahren herausgenommene Flächen fast deckungsgleich.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet werden die Bauflächen überwiegend als WR = Reines Wohngebiet oder als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Insellage Müllekovens haben sich in einzelnen Ortslagen ruhige Wohngebiete entwikkelt, wo eine Störung sowohl durch die praktizierte Nutzung als auch durch den Individualverkehr als gering erachtet wird. In diesen Gebieten wird WR = Reines Wohngebiet festgesetzt. Die sich aus dem dörflichen Charakter entwickelte Kleintierhaltung soll in begrenztem Umfang auch in WR-Gebieten möglich sein. In den übrigen Planbereichen wurde Allgemeines

Wohngebiet festgesetzt. Dies geschieht aufgrund der in der Örtlichkeit festgestellten Gebietsnutzung. Zwischen Dorfstraße und Krähenweg wird ein Teilbereich als MD = Dorfgebiet zur Sicherung eines dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes festgesetzt. Ein bereits in der Örtlichkeit vorhandenes Gerätehaus der Feuerwehr an der Lambertusstraße wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung "Feuerwehr" festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Daher sind die ausgewiesenen Festsetzungen am Bestand orientiert worden, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erzielen. So wird als das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossigkeit in Planbereichen mit eingeschossigem Bestand die Eingeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt. In Gebieten mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung wird maximal Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Auf den hängigen Grundstücken am Ortssaum Müllekovens im Bereich der Straße "Am Johannesufer" wird die zur Straße hin vorhandene zweigeschossige Bebauung als Bestand gesichert und zweigeschossig ausgewiesen. Als städtebauliches Ziel wird jedoch am Ortssaum eine herabgestufte Bebauung erwünscht. Daher werden die nördlich gelegenen unbebauten Grundstücke eingeschossig mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 werden als Höchstwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Bauweise:

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich wird überwiegend die Offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht einmal der im Plangebiet praktizierten Bauweise als auch der städtebaulichen Absicht, Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern zu halten, um von den öffentlichen Verkehrsflächen aus den Blick in das gestaltete Grün der Innenbereiche zu ermöglichen.

Lediglich entlang der Dorfstraße wird aufgrund vorhandener gewachsener und dörflicher Gebäudestruktur die Abweichende Bauweise festgesetzt. Mit diesem Hilfsmittel kann den Wünschen nach Flexibilität in der Gebäudestandortbestimmung Rechnung getragen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Teilbereichen des Planentwurfs werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch Anbauten und Nebengebäude - hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden konnte. Dies ist im besonderen Maße entlang der Dorfstraße der Fall.
In Teilen des Bebauungsplanbereiches (z.B. Straßen "Am Johannesufer", "Am Blaustein") ist aus städtebaulichen bzw. landespflegerischen Gesichtspunkten überbaubare Grundstücksflächen gegenüber dem alten Bebauungsplan M 63, Blatt 1 aus dem Jahre 1978 reduziert worden.

Im übrigen wurden überbaubare Flächen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung findet. Die Bautiefe variiert im Plangebiet zwischen 12 und 16 m. An der Dorfstraße werden aufgrund der gewachsenen Struktur größere Bautiefen festgesetzt. Dachform, Dachneigung und Firststellung sind am Bestand orientiert festgesetzt worden.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Dem Fahrverkehr stehen im Plangebiet Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung, so daß zusätzliche Verkehrsflächen nur in geringem Umfang erforderlich sind. Über die Eschmarer Straße wird das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsteilen verbunden. Alle übrigen Straßen dienen der innerörtlichen Erschließung, wobei das Verkehrsaufkommen aufgrund der Insellage Müllekovens als gering zu erachten ist. Eine landwirtschaftliche Wegefläche im Verlauf der Straße "Am Johannesufer" führt außerhalb des Planbereiches in die Siegauen. Diese Wegefläche soll aber für Anlieger befahrbar bleiben.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind in den verkehrsberuhigten Bereichen "Am Scheibelsberg" und "Am Stein" Längsparkstände vorhanden. In den übrigen Straßen sind Längsparkstände nicht besonders markiert worden, jedoch ist Parken am Fahrbahnrand überwiegend möglich. Der durch die Wohnbaunutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Fußgänger- bzw. Radfahrverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird in der Regel, soweit es sich nicht um gemischt genutzte Verkehrsflächen handelt ("Am Scheibelsberg", "Am Stein", "Im Türchen") beidseitig der Erschließungsstraßen auf Bürgersteigen geführt. Bei einigen Straßen ("Am Johannesufer", Krähenweg, "Am Blaustein") besteht bisher lediglich ein Straßengrundausbau ohne separate Bürgersteige.

Im Plangebiet sind keine separaten Radwege ausgewiesen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet werden gesonderte Radwege als nicht erforderlich erachtet. Eine separate Radwegeverbindung Bonn - Troisdorf gibt es westlich der Eschmarer Straße, außerhalb des Plangebietes.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Über die Eschmarer Straße ist das Plangebiet mit zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Nicht überbaubare Flächen:

Im Osten des Plangebietes ist im Verlauf der landwirtschaftlichen Wegefläche eine öffentliche Grünfläche geplant.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan M 63, Blatt 1 werden neben den textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 beschlossen werden sollen. Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Kniestockhöhe (Drempel).

Sonstiges:

Das Plangebiet liegt überwiegend in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 sind die noch nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen für die Erschließungsstraßen zu erwerben. Soweit ersichtlich sind Landumlegungen nicht erforderlich.

Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 1 fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	10.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.155.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	420.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	85.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	65.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	15.000,-- DM
Summe	ca.	1.750.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschliessungsbeiträge nach BauGB und Finanzmittel aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 04.01.1990

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)