Anlage 18

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan M 63, Blatt 2

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan M 63, Blatt 2 erfaßte Gebiet liegt in den Ortslagen Troisdorf-Müllekoven und Troisdorf-Bergheim im Bereich zwischen Eschmarer Straße, Oberstraße, Lehmkuhler Straße, Lambertusstraße, St.-Adelheid-Straße, südliche Parzellengrenze in Flur 15, Flurstück Nr. 56, Mühlengraben, Straße "Zur Siegaue" und Dorfstraße.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 63, Blatt 2.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die zur Zeit für dieses Gebiet rechtskräftigen Bebauungspläne M 63, Blätter 2 und 3 entstanden zwischen 1974 und 1978. Die damals gewünschte Entwicklung des Stadtteiles Müllekoven ist an vielen Stellen auf heutige städtebauliche Gesichtspunkte nicht mehr übertragbar. Außerdem sind im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan M 63, Blatt 3 im Jahre 1975 wichtige Planbereiche (entlang der Dorfstraße) aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen worden. Daher 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 wird nicht erwogen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen der Bestandssicherung. Neubaumaßnahmen sind in bestehenden Baulücken und im Blockinnenbereich Eschmarer Straße/Oberstraße/Lehmkuhler Straße/Gronaustraße/St.-Adelheid-Straße möglich.

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

Der Bebauungsplan setzt nur in geringem Umfang zusätzliche Verkehrsflächen fest. Der Eingriff in den Naturhaushalt, z.B. durch Flächenneuversiegelung, ist gering.

Für mögliche Neubaumaßnahmen 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 sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Ein Teilbereich der Niederterrassenkante ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanbereiches Wohnbaufläche dar. Im Bereich der Dorfstraße und der Lambertusstraße ist Gemischte Baufläche dargestellt. Gemeinbedarfsflächen sind im Bereich zwischen Dorfstraße und Lambertusstraße sowie an der St.-Adelheid-Straße dargestellt. In der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemischte Baufläche entlang der Dorfstraße und der Lambertusstraße bis auf einen kleinen Teilbereich in Wohnbaufläche umgewidmet, um damit der Entwicklung des Ortes Rechnung zu tragen. Eine im Bau befindliche Mehrzweckhalle an der Dorfstraße im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird als Gebäude und Einrichtung für kulturelle und sportliche Zwecke dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 bestehen zur Zeit anteilmäßig zwei rechtskräftige Bebauungspläne M 63, Blatt 2 und M 63, Blatt 3 aus dem Jahre 1978. Der östliche Bereich der Dorfstraße ist 1975 aus dem Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes M 63, Blatt 3 herausgenommen worden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet werden die Bauflächen überwiegend als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies geschieht aufgrund der in der Örtlichkeit festgestellten Gebietsnutzung. Die überwiegende Wohnnutzung wird lediglich an einigen Stellen von nicht störendem Gewerbe, Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben begleitet. Eine geplante Blockinnenbebauung im Bereich St.-Adelheid-Straße, Eschmarer Straße, Lehmkuhler Straße und Gronaustraße wird aufgrund des umgebenden Gebietscharakters als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich Lambertusstraße/Ecke Jägerstraße wird

ein Teilbereich als MD = Dorfgebiet zur Sicherung eines dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes festgesetzt. Eine im Bau befindliche Mehrzweckhalle zwischen Dorfstraße und Lambertusstraße wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung "Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" 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. Als Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossigkeit wird in Planbereichen mit überwiegend einschossigem Bestand, die Eingeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt. In Gebieten mit überwiegend zweigeschossigem Bestand wird die Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Der Blockinnenbereich zwischen St.-Adelheid-Straße, Eschmarer Straße, Lehmkuhler Straße und Gronaustraße wird erschlossen und als Baugebiet ausgewiesen. Dies entspricht weitestgehend dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 1978. Die Geschossigkeit wird begrenzt auf ein Geschoß mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß. Ziel dieser von "außen nach innen" abgestuften Höhenentwicklung ist es, die Blickbeziehungen in Richtung Blockinnenbereich nicht allzusehr durch hohe Baukörper zu verstellen. Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 werden als Höchstwerte nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Bauweise:

Im Bebauungsplangeltungsbereich 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 in einigen Bereichen entlang der Dorfstraße wird aufgrund vorhandener gewachsener und dörflicher Strukturen 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 Planentwurfes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch Anbauten und Nebengebäude - hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden konnte. Dies ist in besonderem Maße entlang der Dorfstraße der Fall.
Im übrigen wurden überbaubare Flächen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung findet. Um den landwirtschaftlichen Betrieb an der Lambertusstraße in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurde die überbaubare Fläche großzügig eingefaßt.

Die Bautiefe variiert im Plangebiet entsprechend der örtlichen Situation zwischen 14 und 16 m. Im geplanten Blockinnenbereich variiert sie zwischen 10 und 14 m. An der Dorfstraße werden aufgrund der gewachsenen Struktur stellenweise größere Bautiefen festgelegt.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Dem Kraftfahrzeugverkehr stehen im Plangebiet Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung, so daß zusätzliche Verkehrsflächen nur in geringem Umfang erforderlich sind. Als zusätzliche Verkehrsfläche ist der Pützchensweg zu nennen, der einen geplanten Blockinnenbereich erschließen soll. Über die Eschmarer Straße und die Oberstraße wird das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsteilen Troisdorfs verbunden. Alle übrigen Straßen dienen der innerörtlichen Erschließung, wobei das Verkehrsaufkommen aufgrund der Insellage Müllekovens als gering zu erachten ist. Entlang der Dorfstraße verspringt die Straßenbegrenzungslinie an einigen Stellen, um die in die Straßenflucht hineinragenden Gebäude in ihrem Bestand zu sichern und den dörflichen Charakter zu erhalten.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind in den verkehrsberuhigten Bereichen Schlesier Straße, St.-Adelheid-Straße, Lehmkuhler Straße und Gronaustraße Längsparkstände vorhanden. In der Jägerstraße sind ebenfalls einige Längsparkstände angelegt. In den übrigen Straßen sind Parkstände nicht gesondert markiert worden, jedoch ist Parken am Fahrbahnrand überwiegend möglich. Zusätzliche Parkstände können auf zwei größeren Verkehrsflächen an der Dorfstraße angelegt werden. Der durch die Wohnnutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatzbedarf der im Bau befindlichen Mehrzweckhalle wird auf dem eigenen Grundstück abgedeckt.

Fußgänger- und Radfahrverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird in der Regel, soweit es sich nicht um gemischt genutzte Verkehrsflächen handelt (Schlesier Straße, Gronaustraße, St.-Adelheid-Straße, Jägerstraße, Lehmkuhler Straße, geplanter Pützchensweg), beidseitig der Erschließungsstraßen auf Bürgersteigen geführt. Bei einigen Straßenabschnitten (Lehmkuhler Straße, St.-Adelheid-Straße) besteht bisher lediglich ein Straßengrundausbau ohne separate Bürgersteige.
Im Plangebiet sind keine separaten Radwege ausgewiesen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens 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 und die Oberstraße ist das Plangebiet mit zwei Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Nicht überbaubare Flächen:

Im Plangebiet sind zwei kleine öffentliche Grünflächen im Bereich Dorfstraße 100 und Lambertusstraße 32 (Kindergarten) vorhanden. Eine größere öffentliche Grünfläche ist im Bereich zwischen Dorfstraße und Mühlengraben vorhanden.

Textliche Festsetzungen:

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

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan M 63, Blatt 2 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 in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 sind die noch nicht im städtischen Besitz befindlichen Flächen für die Erschließungsstraßen zu erwerben. Soweit ersichtlich, sind Landumlegungen auf der Grundlage des § 45 BauGB nach Auffassung der Stadt Troisdorf nicht notwendig. Dies schließt nicht aus, daß private oder mit städtischer Hilfe durchgeführte Grenzregulierungen, besonders im geplanten Blockinnenbereich, notwendig werden.

Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 2 fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	8.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	895.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	120.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	60.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	40.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	12.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.135.000,-- 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 25.07.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den 28.8.89

Jaax
(Bürgermeister)