Stadt Troisdorf

Anlage 19

BEGRÜNDUNG

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan M 63, Blatt 3

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt in den Ortslagen Troisdorf-Müllekoven und Troisdorf-Bergheim im Bereich zwischen Oberstraße, Silberberger Straße, Straße "Zum Siegblick", Gronewaldstraße, Straße "In der Bindeflacht", Straße "Auf dem Kirvelberg", Mühlengraben, südliche Parzellengrenze in Flur 15, Flurstück Nr. 56, St.-Adelheid-Straße, Lambertusstraße und Lehmkuhler Straße.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 63, Blatt 3.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Für den nördlichen Teil des Planbereiches sind anteilmäßig zwei Bebauungspläne rechtskräftig. Diese Bebauungspläne (M 63, Blätter 2 und 3) entstanden in den Jahren zwischen 1974 und 1978. Der Bereich Dorfstraße ist bereits 1975 aus dem Bebauungsplanverfahren des M 63, Blatt 3 herausgenommen worden. Die damals gewünschte Entwicklung des Stadtteils ist an vielen Stellen auf heutige städtebauliche Gesichtspunkte nicht mehr übertragbar und bedarf einer Überarbeitung. Für den südlichen Planbereich existiert bis auf einen kleinen rechtskräftigen Bebauungsplan M 137 im Bereich Rheindorfer Straße kein Rechtsplan. Aus diesen Gründen ist die 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. Für groß dimensionierte Blockinnenräume werden Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Die Verkehrsflächen beschränken sich bis auf einige kleinere Stichstraßen auf das in der Örtlichkeit vorhandene Ausmaß. Eine Weiterführung der Bebauung über den Ortssaum Müllekovens hinaus wird nicht erwogen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen der Bestandssicherung. Neubaumaßnahmen sind in bestehenden Baulücken und im Bereich Gronaustraße/Dorfstraße/Oberstraße/Lehmkuhler Straße möglich.

Die Ausweisung "überbaubare Flächen" wirkt einer Zersiedelung 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.

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 überwiegenden Teil des Bebauungsplanbereiches Wohnbauflächen dar. Lediglich im Bereich der Dorfstraße und der Lambertusstraße ist Gemischte Baufläche dargestellt. In der parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche umgewidmet, um damit der Entwicklung der Ortes Rechnung zu tragen.

Bebauungsplan:

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen anteilmäßig zwei Bebauungspläne M 63, Blatt 2 und M 63, Blatt 3 aus dem Jahre 1978. Der Bereich Dorfstraße ist im Jahre 1975 aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes M 63, Blatt 3 herausgenommen worden. Für den südlichen Bereich existiert mit Ausnahme eines kleinen Bebauungsplanes M 137 aus dem Jahre 1987 kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Inhalte des Bebauungsplanes M 137, der eine Blockinnennutzung im Bereich zwischen Rheindorfer Straße und der Straße "Zum Siegblick" vorsieht, werden im neuen Bebauungsplanentwurf weitestgehend übernommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet werden die Bauflächen als WR = Reines Wohngebiet oder als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Insellage Müllekovens haben sich in einzelnen Ortslagen ruhige Wohngebiete entwickelt, 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 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. Die geplanten Blockinnenbereiche werden entsprechend ihres jeweiligen umgebenden Gebietscharakters festgesetzt. Ein in der Örtlichkeit vorhandener kleiner Gartenbaubetrieb an der Gronaustraße wird aufgrund des umgebenden Gebietscharakters als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da eine Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung als gering erachtet wird, soll der Bestand dieses Betriebes gesichert bleiben.

Eine in der Örtlichkeit vorhandene Pumpstation an der Gronewaldstraße wird als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung "Abwasser" festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Daher sind die ausgewiesenen Festsetzungen größtenteils 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 eingeschossigem Bestand die Eingeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt. In Gebieten mit überwiegend zweigeschossigem Bestand wird die Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Ein dreigeschossiges Solitärbauwerk zwischen Oberstraße und Gronaustraße wird in seinem Bestand gesichert und dreigeschossig ausgewiesen. Die geplanten Blockinnenbereiche an der Gronaustraße, Silberberger Straße, "Auf dem Axberg" und Rheindorfer Straße werden eingeschossig mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ausgewiesen, um eine abgestufte Höhenentwicklung zu erzielen und damit die Innenbereiche nicht allzusehr durch hohe Baukörper zu verstellen.
Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl als Höchstwerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Bauweise:

Im Plangebiet wird die Offene Bauweise an den Stellen festgesetzt, wo es der bereits realisierten Bauweise entspricht und auch aus städtebaulicher Absicht, Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern zu halten, um von den öffentlichen Verkehrsflächen aus den Blick in das gestaltete Grün der Innenbereiche zu ermöglichen. Im Bereich 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.
Geschlossene Bauweise wird dort festgesetzt, wo größere Reihenhausgruppierungen entstanden sind, und wo sich kosten- und flächensparende Bebauungs-

möglichkeiten in Form von Reihenhausbauten entwickeln sollen. Die Innenbereichsbebauung an der Rheindorfer Straße wird entsprechend der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan M 137 als Einzelhäuser ausgewiesen. Im Bereich der Gronaustraße ist eine Doppelhausbebauung festgesetzt worden, um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

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 besonders entlang der Dorfstraße der Fall.
Um einen kleinen Gartenbaubetrieb an der Gronaustraße in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurde die überbaubare Fläche großzügig eingefaßt.
Im Baublock zwischen Oberstraße und Gronaustraße, zur Zeit nur unvollständig bebaut, wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß sich nun eine geordnete und städtebaulich sinnvolle Bebauung entwickeln kann. Desgleichen gilt für die Blockinnenräume entlang der Straße "Auf dem Axberg". Dort sind nach § 34 BauGB Innenbereichsbebauungen und Grundstücksausparzellierungen entstanden, die nun durch eine maßvolle überbaubare Grundstücksflächenausweisung einer städtebaulich befriedigenden Lösung zugeführt werden.
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 stellenweise größere Bautiefen festgelegt.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Dem Fahrverkehr stehen im Plangebiet Flächen in ausreichendem Maße zur Verfügung, so daß zusätzliche Verkehrsflächen nur in geringem Umfang erforderlich sind. Zu nennen sind dabei kleinere Straßenstiche, welche die Blockinnenräume im Bereich der Straßen "Auf dem Axberg", Gronaustraße, Dorfstraße und Rheindorfer Straße erschließen sollen. Über die Oberstraße wird das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsteilen Troisdorfs erschlossen. Alle übrigen Straßen dienen der innerörtlichen Erschließung, wobei das Verkehrsaufkommen aufgrund der Insellage Müllekovens als gering erachtet wird. Die Straßenraumquerschnitte entsprechen dabei dem örtlichen Bestand.
Die geplanten Straßenstiche an der Gronaustraße und an der Dorfstraße werden überwiegend als fußläufige Erschließung ausgewiesen, da gesonderte Garagen- und Stellplatzhöfe angelegt werden sollen. Der Straßenstich an der Rheindorfer Straße entspricht der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan M 137 aus dem Jahre 1987. Die Straßenstiche entlang der Straße "Auf dem Axberg" sind die Folge von Innenbereichsbebauungen, die sich auf der Grundlage von § 34 BauGB entwickelt haben. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Wegelänge sind diese Stichwege ohne separaten Wendehammer angelegt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind auf der Lehmkuhler Straße im verkehrsberuhigten Bereich Längsparkstände vorhanden. Im Bereich der Dorfstraße und der Oberstraße sind ebenfalls einige Längsparkstände vorhanden. In den übrigen Straßen sind Parkstände nicht gesondert markiert worden, jedoch ist Parken am Fahrbahnrand überwiegend möglich. Der durch die Wohnnutzung 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 (In der Bindeflacht, Teilstück Lehmkuhler Straße, alle Stichwege), beidseitig der Erschließungsstraßen auf Bürgersteigen geführt. Bei einigen Straßenabschnitten (Lehmkuhler Straße, Stbisher lediglich ein Straßengrundausbau ohne separate Bürgersteige. Zwei Adelheid-Straße, Auf dem Kirvelberg, Teilstück Rheindorfer Straße) besteht Stichwege an der Gronaustraße und an der Dorfstraße werden als fußläufige Erschließung ausgewiesen.
Im Plangebiet sind keine separaten Radwege ausgewiesen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens werden gesonderte Radwege als nicht erforderlich erachtet.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Über die Oberstraße ist das Plangebiet mit einer Buslinie an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Nicht überbaubare Flächen:

Im Plangebiet ist eine kleine öffentliche Grünfläche im Bereich der Straße "Zum Siegblick" vorhanden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan M 63, Blatt 3 werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan M 63, Blatt 3 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 3 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 und mit städtischer Hilfe durchgeführte Grenzregulierungen, besonders in geplanten Blockinnenbereichen, notwendig werden.

Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes M 63, Blatt 3 fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	24.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	765.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	208.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	60.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	60.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	13.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	1.130.000,-- 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 21.02.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den 29.8.89

Jaax
(Bürgermeister)