Stadt Troisdorf

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan O 10, Blatt 1 zur 2.Offenlage

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan O 10, Blatt 1, liegt im Ortsteil Oberlar im Bereich der Schützenstraße, der Magdalenenstraße, der Schopenhauerstraße, der Straße Im Zehntfeld und der A 59. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck des Bebbauungsplanes ist es, weitere Wohnbebauung im Bereich der A 59 zu verhindern und stattdessen eine gewerbliche Nutzung festzusetzen. Weiterhin sollen die dringend benötigten Erweiterungsflächen für den Friedhof Oberlar planungsrechtlich abgesichert werden. Die innerhalb des Planungsbereiches bestehende Wohnbebauung soll ebenfalls abgesichert und durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen und Abstände zwischen der A 59 und dem geplanten Gewerbegebiet soweit als möglich geschützt werden. Entlang der A 59 ist dies bereits durch die Errichtung einer Lärmschutzwand geschehen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher nur Teilbereiche baulich genutzt. Überwiegend handelt es sich um Freiflächen, die landwirtschaftlich bearbeitet werden. Weiterhin liegt der Oberlarer Friedhof innerhalb des Planbereies.
Ziel des Bebauungsplanes ist nun die Arrondierung der Wohnbauflächen, überwiegend jedoch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Außerdem soll eine Erweiterungsfläche für den Friedhof bereit gestellt werden.
Durch diesen Eingriff gehen zwar landwirtschaftliche Flächen verloren, jedoch ist die Stadt Troisdorf der Auffassung, daß hier aufgrund der ungünstigen Lage an der A 59 und dem angrenzenden Gewerbegebiet (Betriebsgelände der Fa. Reifenhäuser) eine Umwidmung sinnvoll ist. Im Bereich des Ortsteiles Oberlar stehen der Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen nur noch wenige Grundstücke gegenüber.

Als Immisionsschutz zur vorhandenen und nur noch geringfügig erweiterbaren Wohnbebauung hin, sind im Bebauungsplan Grünzonen vorgesehen, auf denen zusätzlich begrünte Lärmschutzwälle errichtet werden sollen. Außerdem sind nur Betriebe zulässig, die in der Abstandsliste innerhalb der Abstandsklasse

VIII oder darunter, also der niedrigsten Immisionsklasse in dieser Liste, aufgeführt sind.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des bestehenden Friedhofes und dessen geplanter Erweiterung öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Friedhof" aus. Weitere Grünflächen sind zwischen dem Mischgebiet im Bereich der Schützenstraße und dem Gewerbegebiet dargestellt. Der gesamte Bereich zwischen dem Grünstreifen entlang der A 59 und dem Friedhof ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die bestehende Bebauung entlang der Schopenhauerstraße ist als Mischgebiet gekennzeichnet. Zwischen diesem Mischgebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet ist ebenfalls ein Grünsteifen festgesetzt.
Die bestehende Ferngasstation im Bereich der Straße "Im Zehntfeld" ist durch das entsprechende Planzeichen abgesichert.
Für die bestehende Schießsportanlage an der Schützenstraße ist das Planzeichen "sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude" eingefügt. Der Verlauf der geplanten Erschließungsstraße ist ebenfalls dargestellt.

Bebauungsplan:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 0 10 sieht für den Bereich der Neuaufstellung für einen Streifen entlang der A 59 öffentliche Grünflächen mit dem Planzeichen "Parkanlage" und "Kinderspielplatz" vor. Im Bereich des bestehenden Friedhofes ist eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Friedhof" dargestellt.
Westlich dieser Friedhofsfläche ist an der Magdalenenstraße gelegen ein öffentlicher Parkplatz eingezeichnet.
Der Bereich südlich dieses Parkplatzes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen "Kirche" dargestellt. Zwischen dem Friedhof und der Straße "Im Zehntfeld" ist eine weitere Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen "Schule" eingetragen.

Eine kleiner Fläche im Bereich der Schützenstraße, unmittelbar an dem Grünstreifen der A 59 gelegen, ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die gesamten übrigen Flächenbereiche zwischen dem Grünstreifen neben der A 59 und den ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sowie eine Bautiefe entlang der Schopenhauerstraße sind als reines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich zwei kleinere Teilflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesen Bereichen soll eine Bebauung zwischen zwei und drei Geschossen mit Satteldachabschluß als Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sein. Lediglich im Bereich der Schützenstraße ist über die 2. Änderung zum Bebauungsplan 0 10 Flachdach festgesetzt. Für den Mischgebietsbereich ist eine

eingeschossige, geschlossene Bebauung zulässig, für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

Festsetzung des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Der Bereich zwischen der A 59 und dem Friedhof Oberlar wird beidseitig der geplanten Erschließungsstraße als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Nutzung erscheint aufgrund der örtlichen Situation am sinnvollsten, da eine Wohnnutzung wegen der unmittelbaren Lage an der Autobahn nicht in Betracht kommen sollte. Zudem ist südwestlich der A 59 bereits ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Anlagen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz, Müll-,Schrott- und Abfallplätze ausgeschlossen. Diese Einrichtungen würden im Plangebiet aufgrund seiner Nähe zu Wohnbereichen und zur Autobahn A 59 zu unvertretbaren Belästigungen führen.
Über den Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke soll sichergestellt werden, daß der verhältnismäßig kleine Gewerbebereich nicht von Nutzungen besetzt wird die auch in anderen Gebieten zulässig sind.
Mit dem Auschluß von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) soll die unerwünschte Ansiedlung von großen Supermärkten an falschen Standorten und die damit verbundenden negativen Auswirkungen auf bestehende Einkaufszentren verhindert werden.
Über die Einschränkung der Wohnnutzung auf einen Teilbereich der überbaubaren Flächen und auf die Obergschosse soll klargestellt werden, daß der Zweck der gewerblichen Nutzung absoluten Vorrang hat und die gewerblichen Bauflächen nicht als billiges Wohnbauland genutzt werden.
Die Wohnbaufläche an der Magdalenenstraße, die nördlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzen und bereits überwiegend bebaut sind, werden aufgrund ihrer Lage und den zum Teil bereits vorhandenen Bestand (Schießsportanlage an der Schützenstraße) als Mischgebiet festgesetzt. Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes würde hier auch das Aufkommen von kleineren Läden begrüßt. Einzelhandelsbetriebe über 700m² werden jedoch ausgeschlossen, um die unerwünschte Ansiedlung von großen Supermärkten an falschen Standorten und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf bestehende Einkaufszentren zu unterbinden.
Über den Ausschluß von Tankstellen soll eine Überversorgung des Gebietes vermieden und eine existenzielle Gefährdung der im Nahbereich vorhandenden Tankstellen verhindert werden.
Der Wohnbereich an der Schopenhauerstraße ist bereits vollständig bebaut und aufgrund seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß Absprache mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Bonn werden für den Gewerbebereich nur Betriebe der Abstandsklasse VIII aus der Abstandsliste oder solche die in diese Klasse passen oder tiefer einzustufen wären, zugelassen. Dadurch soll in Verbindung mit den Schutzwällen, die auf den öffentlichen Grünflächen zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbeflächen errichtet werden sollen, ein größtmöglicher Immissionsschutz erreicht werden.
Die Bemessung und Errichtung der Schutzwälle soll erst vorgenommen werden, wenn definitiv die Betriebsarten, die sich in den Bereich ansiedeln werden, feststehen, um eine Übermessung zu verhindern. Dann soll auch die Eingrünung und Bepflanzung dieser öffentlichen Anlagen erfolgen.

Zwischen dem nördlichen Bereich des Gewerbegebietes und dem angrenzenden Friedhof wird auf dem 5m breiten, nicht überbaubaren Geländestreifen ein Pflanzgebot festgesetzt, um die gewerblichen Flächen zu den Ruhestätten hin abzuschirmen.
Für den bestehenden Friedhof des Ortsteiles Oberlar, der als öffentliche Grünfläche mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt ist, wird aufgrund eines nachgewiesenen, dringenden Erweiterungsbedarfes die westlich angrenzende Freifläche gesichert. Im südlichen Planbereich wird das Grundstück für die bestehende Gasstation planungsrechtlich abgesichert. Bei den innerhalb des Planbereiches liegenden Leitungen der Ruhrgas AG wurde auf die notwendige Freihaltung der Schutzstreifen geachtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des Gewerbegebietes zwischen der geplanten Erschließungsfläche und der A 59 wird eine Grundflächezahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von 2,2 verbunden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 Metern in abweichender Bauweise festgesetzt. Der nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Teilbereich des Gewerbegebietes, der sich zur Wohnbebauung an der Schopenhauerstraße und zum Friedhof hin orientiert, wird bis auf eine geringere Gebäudehöhe von 12 Metern mit den gleichen Nutzungsmöglichkeiten versehen. Entlang der geplanten Erschließungsstraße wird für beide Teilbereiche des Gewerbegebietes ein durchschnittlich 15 Meter breiter Streifen festgesetzt, innerhalb dessen ausnahmsweise zulässige Wohnungen ab erstem Obergeschoß in Betriebsgebäuden eingrichtet werden können. Je Betrieb ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.

Alle vorab genannten Festsetzungen hat die Stadt Troisdorf bereits in verschieden Bebauungspläne mit ähnlichen Nutzungskriterien eingebracht. Da sie sich dort bestens bewährt haben und für den Bereich der der anstehenden Bebauungsplanung auch von der Nutzungsbemessung her abgwogen erscheinen, sollen sie für den Planbereich festgesetzt werden.
Die innerhalb des Planbereichs ausgewiesenen Mischgebietsflächen sind zweigeschossig mit einer Grundfächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 nutzbar. Da diese Bereiche bereits

überwiegend bebaut sind, sollen über die ausgewiesenen Nutzungsmaße der Bestand festgesetzt und noch mögliche Neubaumaßnahmen harmonisch eingefügt werden.
Das allgemeine Wohngebiet an der Schopenhauerstraße ist bereits vollständig bebaut. Hier sollen über die Grünflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 nur noch die Nutzungsmaße festgesetzt werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Für die Bereiche des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes ist offene Bauweise mit Satteldächern mit 30°-40° Neigung festgesetzt. Diese Regelung wurde aufgrund des Bestandes getroffen und soll die Einfügung noch möglicher Baukörper gewährleisten. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes fassen im wesentlichen den bereits vorhandnen Bestand, soweit dieser sich noch in einer sinnvollen Lage innerhalb des jeweiligen Grundstückes befindet. In dem Bereich, wo noch zusätzliche Neubebauung aufkommen kann, wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes gewährleistet ist.
Für die Gewerbebereiche ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich bisher in den übrigen Troisdorfer Gewerbegebieten bewährt hat. Hier kann entweder auf die Grenze gebaut werden oder es muß der Abstand gemäß den Bestimmungen der BauONW eingehalten werden.
Im Bereich des Gewerbegebietes entlang der A 59 wird die überbaubare Fläche in ihrer Tiefe durch die 40-Meter-anbaufreie-Zone gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz abgegrenzt. Der Bereich des Gewerbegietes nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße wird in seiner Nutzungstiefe durch die angrenzenden Friedhofsflächen und Grünflächen abgegrenzt. Von der Erschließungsstraße wurden jeweils mindestens 5 Meter Abstand bis zur vorderen Baugrenze gehalten. Die aus diesen Einschränkungen resultierenden überbaubaren Flächen weisen eine Tiefe auf, die Einrichtungen von Betrieben, wie sie gem. Abstandsklasse VIII der Abstandsliste zulässig sind, in jedem Falle gewährleisten dürften.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Der Planbereich wird im Südwesten durch die A 59 tangiert, die jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanes liegt. Im Norden wird der Bebauungsplan durch die Magdalenenstraße, im Süden durch die Straße "Im Zehntfeld" begrenzt, die beide als wichtige innerörtliche Verkehrsstraßen einzuordnen sind. Die im Planbereich liegende Schützenstraße und die im östlichen Planbereich gelegene Schopenhauerstraße sind als Anliegerstraßen einzustufen. Die

nördlich gelegene Straße Am Annonisbach, deren Einmündung in die Magdalenenstraße und in die Bunzlauerstraße neu gestaltet werden soll, ist als Wohnsammelstraße festzusetzen.

Die neu geplante Straße innerhalb des Planbereiches soll im wesentlichen die Erschließung des Gewerbegebietes übernehmen. Lediglich im nördlichen Bereich wird noch eine Teilfläche des Mischgebietes über diese Straße anfahrbar sein.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr soll im Bereich der Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet beiseitig ein Längsparkstreifen eingerichtet werden, der aufgrund seiner Breite auch das Einparken von LKW's ermöglicht. Ab dem Einmündungsbereich in die Magdalenenstraße sind an dieser neu geplanten Straße ebenfalls Längsparkstreifen vorgesehen, die jedoch nur für PKW's bestimmt sind. Weiterhin sind im Bereich des Wendehammers an der Schützenstraße PKW-Stellplätze geplant. Im Bereich der Schopenhauerstraße ist vor dem Friedhofsgelände ein wassergebundener Parkstreifen angelegt, der überwiegend Besuchern des Friedhofes zur Verfügung stehen soll.

Fahrradverkehr:

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Planbereiches keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Radfahrer müssen daher die Fahrbahnen mitbenutzen.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgänger wird im Planbereich beidseitig entlang der Straßenverkehrsflächen über Bürgersteige geführt.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Haltestellen an der Magdalenenstraße und an der Straße "Im Zehntfeld", die jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen, an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs angebunden.

Nicht überbaubare Flächen:

Als nicht überbaubare Flächen sind innerhalb des Planbereiches der Friedhof mit seiner Erweiterungsfläche sowie die öffentlichen Grünflächen festgesetzt, auf denen ein Lärmschutzwall als Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsflächen und den Misch-bzw.

WA-Gebieten errichtet werden soll.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Satzung beschloßen.

Sonstiges:

Der größte Teil des Planbereiches liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Oberlar der Dynamit Nobel AG. Über den Ausschluß flüssiger und fester fossiler Brennstoffe im Plangebiet sollen zum einen der sparsame Umgang mit noch vorhandenen Resourcen sichergestellt und zum anderen die Immissionsbelastungen für die angrenzenden Wohnbereiche so niedrig wie möglich gehalten werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

zur Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen die Freiflächen, die der Erweiterung des Friedhofes dienen sollen, sowie die Flächen für die geplante Erschließungsstraße erworben werden. Im Bereich der Magdalenenstraße und der Einmündung der Straße Am Annonisbach müssen zusätzliche Arrondierungsflächen aufgekauft werden. Der Ausbau dieser Straße und der Einmündungen sowie die Zuführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Anschluß an den Grunderwerb zu tätigen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

für die Durchführung der Planung fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten ca.	850.000,--DM
Straßenbaukosten ca.	600.000,--DM
Kanalbaukosten ca.	350.000,--DM
Beleuchtungskosten ca.	60.000,--DM
Kosten für die Begründung ca.	120.000,--DM
Sonstige Kosten ca.	20.000,--DM
Gesamtkosten ca.	2.000.000,--DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt zum Teil über Erschließungs-bzw. Anliegerkosten und zum Teil über den ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

In Vertretung

Troisdorf-Sieglar, den 24.08.1988

Pietrek
(Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Bürgermeister