Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplanentwurf O 8, 8. Änderung in der Ortslage Troisdorf-Oberlar

Diese Bebauungsplanbegründung wird aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken ergänzt und auf der Grundlage des § 2 a Abs. 7 BBauG in der Fassung vom 6. Juli 1979 den Beteiligten erneut zur Kenntnis gebracht.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes O 8 beinhaltet Teilbereiche um den Oberlarer Platz für Flächen der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 11, Nrn. 394 und 395, sowie der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 12, Nrn. 328, 329, 37o, 372, 432, 438, 476, 478, und von Verkehrsflächen bestehend aus Teilbereichen der Landgrafenstraße, der Magdalenenstraße, der Fröbelstraße und des Oberlarer Platzes.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes O 8 beinhaltet nachstehend benannte Zielsetzungen:

1. Harmonische Abrundung des Oberlarer Platzes im nördlichen und westlichen Flächenbereich durch beabsichtigte Bebauungen in städtebaulich geeigneter Form;
2. Aufwertung dieses engeren städt. Teilbereiches durch Einbringung von Einrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes im Eckbereich Landgrafen- und Magdalenenstraße.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Flächennutzungsplan

Der Oberlarer Platz weist bereits heute eine Mischnutzung aus. Auch die geringe Mischgebietsfestsetzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (s. Kommentar Zinkhahn-Bibenberg). Bei einer der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung wird diese bestehende Situation nachgetragen.

2. Bebauungsplan

Der bisher anzuhaltende Bebauungsplan O 8 ist seit dem 27.4.1962 förmlich festgestellt und nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes übergeleitet worden. Die bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes O 8 sehen für den Bereich nördlich der Magdalenenstraße Wohngebiet, eingeschossig mit einer Ladenzone

zu bebauen, vor; für den westlichen Flächenbereich dagegen teilweise Wohngebiet und zum anderen Geschäftsgebiet, dessen eindeutige Übereinstimmung in den unterteilten Bebauungsplanabschnitten Blatt 1 und Blatt 2 jedoch nicht gegeben war.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung ist unter Berücksichtigung des Vorausgesagten nunmehr in allen zur Änderung anstehenden Teilflächen die Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Dies entspricht zum einen der örtlich vorgegebenen Nutzungsart insgesamt und zum anderen den immissionsmäßig vorbelasteten Flächenbereichen um den Oberlarer Platz.

Maß der Nutzung:

Bei den Festsetzungen des Maßes der Nutzung wurde unter Berücksichtigung der örtlich bereits vorhandenen Bebauung eine Geschoßausweisung mit mindestens 3, maximal 4 Geschossen bei Satteldachgestaltung zwischen 3o und 4o Grad Dachneigung in geschlossener Bauweise vorgenommen. Die zugehörigen Grundflächenzahlen betragen o,4, die Geschoßflächenzahlen 1,1.
Aufgrund der beabsichtigten und wünschenswerten Angleichung, die bereits unter der Überschrift "Ziel und Zweck des Bebauungsplanes" erläutert wurde, werden für die Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 12, Nrn. 328 und 329 die GFZ-Werte auf maximal 1,5 erhöht, sofern auf der Grundlage des § 21 a Abs. 5 BauNVO entsprechende Flächen für notwendige Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind untergliedert. Im Bereich Oberlarer Platz/Fröbelstraße/Magdalenenstraße schließt sich der maximal viergeschossigen Bebauung eine rückwärts gelegene eingeschossige Bebauung zur Unterbringung von Nebenanlagen und möglichen Stellplätzen an; im Eckbereich der Magdalenenstraße/Landgrafenstraße ist eine vorgezogene, eingeschossige Bebauung für das Erdgeschoß und zur Betonung der Geschäftsfläche vorgesehen. Letztere Gliederung dient gleichzeitig der städtebaulichen Gestaltung des Eckbereiches Magdalenenstraße/Landgrafenstraße.

Bauweise:

Für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes O 8 ist insgesamt die geschlossene Bauweise vorgesehen.

Verkehrsflächen:

Der gesamte Änderungsbereich ist durch vorhandene Verkehrsflächen der Landgrafenstraße, der Magdalenenstraße, des Oberlarer Platzes und der Fröbelstraße erschlossen, dabei stellt der neugestaltete Oberlarer Platz einen Zentrumsbereich für diesen Ortsteil dar.

Gestaltungsvorschriften:

Textliche Aussagen zu diesem Bebauungsplanänderungsentwurf sind unterschieden in Festsetzungen und Gestaltungsvorschrifften auf der Grundlage des § 1o3 i.V. mit der III. Verordnung zur Änderung der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Dabei legen die Gestaltungsvorschriften die Einzelheiten zur Erstellung der Baukörper sowie Aussagen über die Behandlung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen einschl. deren Einfriedigungen dar.

Diese Festlegungen, verbunden mit den zeichnerischen Aussagen des Bebauungsplanes, genügen, um die städtebauliche Realisierung des Bebauungsplanänderungsentwurfes zu garantieren.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Grunderwerb für die hier zur Änderung anstehenden Flächenbereiche ist größtenteils abgeschlossen, so daß der unmittelbaren Verwirklichung des Vorhabens nichts entgegensteht.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanänderungsentwurfes ist ohne bodenordnende zusätzliche Maßnahmen möglich, jedoch kann der vorliegende Änderungsplan Grundlage evtl. notwenidg werdender Grenzregelungen im Sinne der §§ 8o ff BBauG werden.

Kosten für die Gemeinde:

Die Kosten der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurfes gestalten sich wie folgt:

Grunderwerbskosten	5oo,oo DM
sonstige Kosten	5oo,oo DM
Gesamtkosten	1.ooo,oo DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen, soweit zusätzlich erforderlich, wird durch die 9o %ig anfallenden Erschließungskosten entsprechend dem Bundesbaugesetz gedeckt; der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Troisdorf, den 1o.9.198o

In Vertretung

techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister