Anlage 11
P24 d.TO z.Sitzung d.Pla.u
Verk.Ausschusses 29.11. 1

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan O 93, Ortslage Troisdorf-Oberlar

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 16. 5. 1977 gemäß § 2 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes O 93 beschlossen. Das Plangebiet ist dargestellt in der Planfertigung mit dem Entwurfsdatum vom 5. 5. 1977.
Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Es wird geprägt durch gemischte gewerbliche Nutzung und Wohnbebauung.

Anlaß, Ziele und Zweck der Planaufstellung:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde angeregt durch private Aktivitäten, die durch den Bebauungsplan geordnet werden sollen. Die Umsiedlung eines Gewerbebetriebes ergibt die Möglichkeit, eine neue städtebauliche Ordnung herbeizuführen. Diese Ordnung soll gewährleisten, daß die gegenseitigen Beeinträchtigungen unterschiedlicher Nutzungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dazu werden von der Lärmquelle der Bahnlinie aus nach Süden die Nutzungen abgestuft von einem GE- über ein MI-Gebiet nach § 6 BauNVO bis zu dem bestehenden und entlang der Ziethenstraße in den Bebauungsplan 6 vom 27. 10. 1969 festgesetzten Wohngebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist das GE-Gebiet als G-Fläche, das Gebiet für die Bundesbahnschule als Bundesbahngelände und das MI-Gebiet als W-Fläche aus.
Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfordert aus Gründen des Immissionsschutzes die Änderung eines Teiles der W-Fläche zu einem MI-Gebiet.
Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Gestaltung:

In Anlehnung an einige Bauformen des sehr gemischten Bestandes wird im MI-Gebiet eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung mit flachem Dach festgesetzt. Gewerbebetriebe können sich überdies in einem eingeschossigen, flachen Anbau entwickeln. Entsprechend ist in dem GE-Gebiet eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit flachem Dach zulässig.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist in diesem bebauten Gebiet durch die Rhenag und das RWE sichergestellt. Die Entwässerung ist aufgrund des Generalentwässerungsplanes der Stadt Troisdorf gewährleistet.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine formellen Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen. Der Plan dient als Grundlage für gezielten, freihändigen Grundstückserwerb durch die Stadt Troisdorf. Nach Umsetzen vorhandener Industriebetriebe sollen Flächen freigemacht werden für eine den Planfestsetzungen entsprechende Nutzung. Dadurch entstehen der Stadt Grunderwerbskosten von überschläglich

2,500.000,-- DM.

Da die Erschließungsanlagen bereits bestehen, fallen keine entsprechenden Kosten an.

Troisdorf-Sieglar, den 16. 5. 1977

In Vertretung

Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den 16. 5. 1977

Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 12.8.1977 bis einschließlich 12.9.1977 öffentlich ausgelegen.

Tr.-Sieglar, den 1o. Okt. 1977

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Zettelmeyer)
I. Beigeordneter