S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan S 118, Blatt 2
Ortslage Troisdorf-Sieglar

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung S 118, Blatt 2. Sein räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt durch den südwestlichen Böschungsfuß der Flughafenautobahn A 59, der Straße "Im Zehntfeld" und der Spicher Straße.
Das vom Bebauungsplan S 118, Blatt 2 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 20.02.1990 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 beschlossen.
Durch diesen Bebauungsplan soll der zur Zeit noch als rechtskräftig geltende Bebauungsplan ersetzt werden. Über den zu ersetzenden Bebauungsplan ist im Blockverfahren abgestimmt worden.

Ziel und Zweck des neuen Bebauungsplanes:

Hauptziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 ist die Festsetzung eines "Sonstigen Sondergebietes" nach § 11 BauNVO, welches die Ansiedlung von zentrumsunschädlichen Fachmärkten ermöglichen soll.

Restbereiche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, dienen der Sicherung des vorhandenen mittelgroßen Einzelhandelsbetriebes bzw. der Ansiedlung weiteren Gewerbes.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege:

Das Plangebiet unterliegt zur Zeit drei unterschiedlichen Nutzungen. An der westlichen Grenze verläuft teilweise parallel zur Spicher Straße der Gleiskörper der Rhein-Sieg-Eisenbahn. Er fällt nach Norden hin leicht ab um die Autobahn A 59 zu unterführen. Dabei entstanden zu beiden Seiten mehr oder weniger ausgeprägte Böschungen. Im nördlichen Abschnitt zwischen Spicher Straße und Rhein-Sieg-Eisenbahn befindet sich eine dichte Pflanzung heimischer Baumarten, die einen forstähnlichen Charakter aufweist. Im südwestlichen Teil wurde vor einigen Jahren die Niederlassung einer Lebensmittelkette errichtet. Zu ihr besteht eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße "Im Zehntfeld". Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute landwirtschaftliche Nutzfläche.

Geplant ist die Errichtung eines Bau- und Hobbymarktes im nördlichen Abschnitt des Plangebietes. Die straßenbauliche Erschließung erfolgt von der Spicher Straße aus gegenüber der Einmündung der Uckendorfer Straße. Dabei wird die o.g. Pflanzung durchschnitten. Ein Ausgleich erfolgt durch die Schaffung von Pflanzflächen entlang des Bahnkörpers. Hier sollen standortgerechte einheimische Gehölze gepflanzt werden, um sich ansiedelnder Fauna Lebensraum zu bieten. Ausgeglichen wird dadurch außerdem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein weiterer Grünstreifen verläuft neben der nordöstlichen Grenze parallel zur Autobahn A 59. Sämtliche verbleibenden Restflächen werden ebenfalls bepflanzt, so daß es vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes zu einer hohen Durchgrünung kommt. Für Fassaden und Dachflächen der Gebäude werden Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben. Weiterhin wird der Einbau einer Regenwassernutzanlage empfohlen (z.B. zur Bewässerung des "Gartenlandes").
In Teilflächen werden die Pkw-Stellplätze mit durchlässigen Materialien befestigt, um so der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf sind die wesentlichen Teile des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der Autobahn ist ein 40 m breiter Streifen (anbaufreie Zone) als Grünfläche dargestellt. Innerhalb der verlaufen Ferngasleitungen. Außerdem sind verschiedene elektrische Freileitungen dargestellt.

Wegen der geplanten Festsetzungen "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO auf dem größten Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 muß der Flächennutzungsplan geändert werden. Dazu dient die parallel zum Bebauungsplanverfahren laufende 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, die hier zum größten Teil Sonderbaufläche darstellen soll.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll aufgrund der Eingabe der Industrie- und Handelskammer Bonn neu offengelegt werden. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 20 liegt jedoch vor. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Daher soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vor dem Flächennutzungsplan angezeigt werden.

Der Vorgang ist geknüpft an die Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP), die sich im Verfahren befindet. Im Gebietsentwicklungsplan ist für den angesprochenen Bebauungsplanbereich und den weiter südlich gelegenen Bereich "Reifenhäuser" die Darstellung von Wohnsiedlungsbereich geplant anstelle bisheriger Darstellung von "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich".

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht zur Zeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan S 118, Blatt 2. Der Satzungsbeschluß über diesen Bebauungsplan wurde allerdings im Blockverfahren gefaßt, so daß sich hierauf keine Änderung begründen läßt. Deshalb ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan S 118, Blatt 2 aufzustellen; er soll den "alten" Plan ersetzen.

Sonstige Pläne und Belange:

Der Grünrahmenplan der Stadt Troisdorf schlägt an allen Seiten des Plangebietes kräftige Begleitpflanzungen vor. Besonders entlang der A 59 soll diese als Immissionsschutzpflanzung ausgebildet werden.
Im Bereich zwischen Spicher Straße und Trasse der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft besteht eine nach Forstgesetz festgeschriebene Waldfläche. Das zuständige Forstamt Siegburg ist mit der Inanspruchnahme eines Teilbereiches für die Anlage einer Zuwegung einverstanden. Der Umwidmung als Grünfläche stehen Bedenken ebenfalls nicht entgegen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

a) Im überwiegenden Teil des Plangebietes soll "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient der Ansiedlung von Fachmärkten bei denen sichergestellt ist, daß von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen.
Dieser Sachverhalt wurde auf der Grundlage des Runderlasses des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes NW vom 16.07.1986 geprüft.
Die uneingeschränkte Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen kann zu negativen Strukturveränderungen im Kernbereich der Innenstadt führen und Nahversorgungseinrichtungen gefährden. Die Bauleitplanung muß daher durch entsprechende Festsetzungen die Nutzung des geplanten Sondergebietes beschränken, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Im wesentlichen dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 der Umsiedlung eines in der Innenstadt von Troisdorf vorhandenen Bau- und Hobbymarktes. Es handelt sich um einen Standort unmittelbar in der Fußgängerzone, der aus heutiger Sicht einer attraktiveren Nutzung zugeführt werden soll.

Die Stadt Troisdorf hat im Jahre 1988 ein Einzelhandelsgutachten - Untersuchung der GFK-Marktforschung GmbH & Co. KG, Nürnberg - erstellen lassen, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen läßt:

Weitere Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt sind notwendig, um den Kaufkraftabfluß zu vermeiden und Käufer zurück- bzw. neu zu gewinnen.
Die Verlagerung des vorhandenen Baumarktes aus der Fußgängerzone dient nicht zuletzt diesem Ziel. Dabei ist die Ansiedlung von Fachmärkten mit den Sortimenten für Bau-, Hobby- und Gartencenter im Bereich des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 innenstadtunschädlich. Bei der Standortfindung für das hier im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehene Sondergebiet wurden verschiedene Bereiche untersucht. Maßgeblich für Sieglar ist die zentrale Lage zwischen den Siedlungsschwerpunkten Troisdorf und Sieglar und die gute Erreichbarkeit.

Die Nutzung des Sondergebietes wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf Fachmärkte mit einem innenstadtunschädlichen Sortiment beschränkt. Im einzelnen handelt es sich um einen Bau- und Hobbymarkt, ein Gartencenter und einen Fliesen- und Teppichmarkt. Die Sortimente und das Kundenverhalten, z.B. Kauf in größeren Mengen, sperrige Güter, Holzzuschnitte etc. sprechen dafür, derartige Artikel außerhalb der Innenstadt anzubieten. Zur Einschränkung der Sortimente wird auf eine Sortimentenliste zurückgegriffen, über deren Unschädlichkeit Einvernehmen zwischen den Aufsichtsbehörden sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, wie Industrie- und Handelskammer (IHK) und Handwerkskammer besteht.

Die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet erfolgt über eine Stichstraße von der Spicher Straße aus. Für die dabei erforderliche höhengleiche Kreuzung der Bahnanlagen der RSVG hat der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWV) am 29.12.1989 eine Ausnahmegenehmigung erteilt.
Der Bahnübergang wird durch technische Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und der RSVG gewidmet. Die Einmündung in die Spicher Straße wird als Kreuzung mit der Uckendorfer Straße hergestellt. Im Bereich Spicher Straße ist ausreichend Fläche für Linksabbieger aus Richtung Spich und Rechtsabbieger aus Richtung Sieglar vorhanden. Damit soll Rückstau verhindert werden.

Unabhängig von der Ansiedlung des angesprochenen Marktes wird im Zusammenhang mit dem Projekt "Fahrradfreundliches Troisdorf" (FFT) der Umbau der Spicher Straße geplant. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Neuordnung der Zu- und Abfahrt zu dem auf der Westseite der Spicher Straße bereits vorhandenen SB-Markt, um die dort derzeitig bestehenden Gefährdungen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, auszuschließen.

Ebenfalls unabhängig von der Ausweisung des Sondergebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Bau einer Verbindungsstraße von der Anschlußstelle A 59/L 332 (sog. "Stummel") bis zur Spicher Straße. Hierdurch soll eine Entlastung des Hitzbroicher Weges sowie eine Entschärfung des Unfallbrennpunktes Einmündung Hitzbroicher Weg/Larstraße erreicht werden. Das Vorhaben ist zeitlich bis zum Bau der L 332 befristet. Der Landschaftsverband Rheinland plant den Bau der L 332 mit Anschluß an die Spicher Straße. Das Linienbestimmungsverfahren wird in diesem Jahr eingeleitet.

  Die Stadt Troisdorf hat auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) eine gutachterliche Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen der Ausweisung eines Sondergebietes erstellen lassen. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt. Es kommt zu folgendem Fazit:

  Bei einer Errichtung des Fachmarktes kommt es auf den im direkten Umfeld liegenden Straßen zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens. Dieses Verkehrsaufkommen führt verkehrstechnisch und aus verkehrsplanerischer Sicht zu keinen Problemen in der Verkehrsabwicklung.

  Bei den Schall- und Abgasemissionen sind für die Spitzenstunde Steigerungen feststellbar, die sich teilweise in einem kaum noch nachweisbaren Rahmen bewegen, auf anderen Straßenabschnitten allerdings deutlicher ausfallen. Bezogen auf einen Tageszyklus fallen diese Steigerungen naturgemäß wesentlich geringer aus.

  Zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Belastungen soll parallel zur Erschließung dieses Bebauungsplangebietes eine Anbindung des Firmengeländes Reifenhäuser an den vorhandenen Ansatz der L 332 n erfolgen. Bei einer solchen Maßnahme bleibt das Verkehrsaufkommen in den betroffenen Straßen deutlich geringer.

  Um jedwede Höherbelastung der empfindlichen Straßen Hitzbroicher Weg und Im Zehntfeld/Agnesstraße zu vermeiden, soll bis zum Bau der L 332 n eine provisorische Verbindung von der Kreuzung L 332/Larstraße zur Spicher Straße eingerichtet werden.

Die Stadt Troisdorf beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplanes S 118, Blatt 1 (Gelände der Firma Reifenhäuser) zu dem am 20.06.1989 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde, die Anbindung der Parkplätze der Firma Reifenhäuser an den sog. "Stummel" bzw. an die spätere L 332 auszuweisen. Die notwendigen Voraussetzungen - Eigentumsverhältnisse und Erweiterungsabsichten der Firma - sind gegeben.

Durch die vorgesehene Maßnahme - Einrichtung eines Sondergebietes - sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase der an den betroffenen Straßenabschnitten gelegenen Nutzungen nicht zu befürchten.

Hierzu im einzelnen:

1. An der Spicher Straße - Teilbereich Uckendorfer Str. bis Straße "Im Zehntfeld" sind beiderseits SO-Gebiete bzw. ein GE-Gebiet gelegen/geplant.

2. An der Spicher Straße - Teilbereich Straße "Im Zehntfeld bis Hitzbroicher Weg bzw. bis Einmündung der Planstraße (gegenüber Pastorsbitze) ist auf der Ostseite ebenfalls ein GE-Gebiet gelegen. Auf der Westseite befindet sich Wohnnutzung, bei der jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt wurde, daß zur Spicher Straße hin nur Nebenräume erstellt werden dürfen.

   Der Hitzbroicher Weg und die Straße "Im Zehntfeld" werden durch die geplante Paralleltrasse zum Hitzbroicher Weg wirksam entlastet, so daß auch hier negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

b) In den Restbereichen - entlang der Straße "Im Zehntfeld" wird Gewerbegebiet festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Wohnbebauung an der Spicher Straße im Bereich des Gesamtbebauungsplanes S 91 soll das Gebiet in Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 unterteilt werden. Die Abstandsklassen erstrecken sich von Zone 1 bis Zone 3. Damit wird dem Immissionsschutz in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Einzelheiten werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

   Da es sich im Hinblick auf Erschließung und Lage um qualitativ gutes Gewerbegebiet handelt, sollen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

Maß der baulichen Nutzung:

Auf der Grundlage der vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk (RWE) differenziert angegebenen möglichen Bauhöhen ist das gesamte Plangebiet (SO- und GE-Gebiet), bezogen auf die Höhe baulicher Anlagen, in einzelne Zonen eingeteilt. Damit ist bereits ein wesentliches Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.
Für die einzelnen Baugebiete werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

Sondergebiet:

In Ergänzung zur Bauhöhen-Festsetzung wird als weiteres Maß baulicher Nutzung die max. Verkaufsfläche der baulichen Anlagen festgeschrieben.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden somit - differenziert nach einzelnen Nutzungen - die max. Verkaufsfläche angegeben bzw. aufaddiert.
Im Zusammenwirken mit der Festsetzung überbaubarer Flächen sollen die vorgenannten Maßnahmen dazu dienen, die städtebauliche Ordnung im Planbereich zu gewährleisten.

Gewerbegebiet:

Auf den Gewerbegebietsflächen wird außer der Bauhöhe noch die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
Auch hier wird das Zusammenwirken von Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen, der GRZ und der Ausweisung von Baugrenzen als ausreichend erachtet, die Belange städtebaulicher Ordnung zu sichern.
Deshalb kann auch auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden.

Bauweise, überbaubare/nichtüberbaubare Grundstücksflächen:

Sowohl für das "Sonstige Sondergebiet" als auch für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Über diese Regelung wird grundsätzlich die Möglichkeit der gegenseitigen Grenzbebauung eingeräumt.
Wird eine Grenzbebauung nicht realisiert, so ist ein Abstand gemäß § 6 BauO NW einzuhalten. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise geschieht auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO.

Diese Regelung wie, auch die flächige Ausweisung überbaubarer Grundstücksanteile, haben sich bereits in Bebauungsplänen mit ähnlichen Nutzungskriterien bewährt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch freizuhaltenden Streifen entlang der Straße "Im Zehntfeld", entlang der RSVG-Trasse und entlang der Autobahn A 59 beschränkt.
Weitere Beschränkungen erfolgen durch Freihaltezonen rund um die RWE-Maststandorte, durch Zuwegung und die Anlage von Stellplätzen. Hierzu weitere Angaben unter Punkt "Grün- und Freiflächen".

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Direkte Haupterschließungsstraßen im Nahbereich des Plangebietes sind die Spicher Straße und die Straße "Im Zehntfeld".
Das Sondergebiet wird im nordwestlichen Bereich angefahren. Hier führt in gedachter Verlängerung der Uckendorfer Straße eine Erschließung in das Plangebiet, die die vorhandene RSVG-Trasse höhengleich kreuzt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für die Anlage dieses neuen Bahnüberganges liegt von seiten des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes NW bei der Stadt Troisdorf vor.

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "Im Zehntfeld". Das bisherige Verkehrsaufkommen auf dieser Straße, welches im wesentlichen auch durch den Parkplatz der Firma Reifenhäuser ausgelöst wird, kann bei Anbindung dieses Parkplatzes an den zur Zeit vorhandenen Stummel der zukünftigen L 332 entscheidend reduziert werden.
Eine Entlastungsstraße parallel zum Hitzbroicher Weg ist ebenfalls geplant. Die Straße "Im Zehntfeld" soll im Einmündungsbereich "Spicher Straße" aufgeweitet werden. Hier soll Raum für einen Linksabbieger geschaffen werden.
Die Spicher Straße soll auf Höhe der Einmündung Uckendorfer Straße einen Rechtsabbieger erhalten, um die reibungslose bzw. nicht störende Anfahrbarkeit des Sondergebietes zu ermöglichen.

Die großräumige Erschließung des gesamten Plangebietes - SO- und GE-Gebiet - erfolgt über die Anschlußstelle Troisdorf-Sieglar der Flughafenautobahn A 59, den Hitzbroicher Weg bzw. die Entlastungsstraße, die Pastor-Böhm-Straße, die Spicher Straße, die Straße "Im Zehntfeld" und die Uckendorfer Straße.

Nach Herstellung der L 332 - Abschnitt Sieglar-Eschmar - werden Teilbereiche des innerörtlichen Verkehrs entscheidend entlastet. Im Bereich Spicher Straße ist ein Auffahrbauwerk vorgesehen, wodurch das Plangebiet direkt über einen nur kurzen Streckenabschnitt der Spicher Straße angefahren werden kann.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung NW jeweils auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden hierfür Flächen ausgewiesen. Im übrigen wird die erforderliche Zahl der Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. gefordert.

Fahrradverkehr:

Im Radverkehrskonzept der Stadt Troisdorf ist der Radweg einseitig parallel zur Spicher Straße als Hauptverbindung definiert. Dieser Radweg, der mit Dringlichkeitsstufe I überarbeitet werden soll, erschließt das Plangebiet direkt aus Sicht der Ortslagen Sieglar, Spich und Kriegsdorf.

Aus Richtung des Ortsteiles Oberlar ist das Erreichen des Plangebietes für den Radverkehr über den einseitig angeordneten straßenbegleitenden Rad-Gehweg gewährleistet (Nebenverbindung).
Durch die Gesamtmaßnahme "Fahrradfreundliches Troisdorf (FFT)" ist die weitere Verknüpfung der genannten Fahrradtrassen mit den übrigen Radverkehrsanlagen des Stadtgebietes in Zukunft flächendeckend gegeben.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr stehen entlang den unter "Fahrverkehr" genannten und für den Planbereich wichtigen Erschließungsstraßen Gehwege bzw. Geh-Radwege zur Verfügung. Ein weitere Geh- und Radweg soll von der Ecke Straße "Im Zehntfeld"/Spicher Straße auf der dort vorhandenen Wegeparzelle ausgewiesen werden. Ab dem nordwestlichen Ende dieser Wegeparzelle wird entlang der RSVG-Trasse - mit Ausnahme der Zufahrt - ein lückenloses Zugangsverbot im Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit soll der Besucher des Plangebietes von der vom Schienenverkehr ausgehenden Gefahrenquelle ferngehalten werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Für den öffentlichen Personennahverkehr sind im Bereich Spicher Straße ausreichend Vorkehrungen getroffen. Bushaltestellen sind unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

Grün- und Freiflächen:

Zur Durchsetzung des Grünrahmenplanes werden auf den laut Festsetzung von Bebauung freizuhaltenden Zonen entlang der Spicher Straße und der Straße "Im Zehntfeld" Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
Das gleiche geschieht auf der gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 entlang der A 59 festgesetzten anbaufreien Zone im Teilbereich zwischen Ruhrgas-Freihaltezone und der Böschung der A 59.

Im Nordwesten des Plangebietes wird zwischen Spicher Straße und RSVG-Trasse eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Parkanlage" festgesetzt. Die genannte Fläche war bisher forstlichen Zwecken gewidmet.

Im übrigen soll der Versiegelungsgrad auf das notwendige beschränkt werden. Deshalb sollen auch Flächenanteile notwendiger Stellplätze in Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Textliche Festsetzungen:

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

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung):

Dem Bebauungsplan 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 werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vornehmlich der Landerwerb für die nordwestlich anzulegende Erschließungsstraße erforderlich. Dasselbe gilt für in diesem Bereich anzulegende öffentliche Grünfläche.
Für den vom Eckbereich Straße "Im Zehntfeld"/Spicher Straße ausgehenden, das Sondergebiet erschließenden Rad-Fußweg ist ebenfalls der Landerwerb erforderlich.

Kosten und Finanzierung:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	5.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	550.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	110.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	50.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	30.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	10.000,-- DM
		800.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschließungsbeiträge nach BauGB und Finanzmitteln aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 30.07.1990

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)