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 Baugesetzbuch
zur 1.Änderung des Bebauungsplanes S 148

Vorbemerkungen:

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan "S 148" wurde im Jahre 1989 ausschließlich mit dem städtebaulichen Ziel aufgestellt, einer bestimmten Hotel- und Restaurantkette die Errichtung einer modernen Hotelanlage im räumlichen Geltungsbereich dieses Planes zu ermöglichen.

Dabei wurden Maß der Nutzung, Dachneigung und Plazierung der Stellplätze stark nach dem der Stadt vorgelegten Architektur-Entwurf ausgerichtet bzw. projektbezogen gestaltet.

In der Folge ist leider eine vertragliche Regelung zwischen dem Investor und der Stadt Troisdorf zur Realisierung des Vorhabens nicht zustande gekommen.

Heute möchte eine andere Hotelkette dieses Vorhaben durchführen. Sie bringt dabei naturgemäß eigene planerische Vorstellungen ein, die in gewissem Umfange mit den Vorgaben des "maßgeschneiderten" rechtskräftigen Bebauungsplanes kollidieren.

Deshalb muß eine Änderung durchgeführt werden. Sie besteht aus Anpassung der Bebauungsplaninhalte an die neuen Vorgaben und analoger Aktualisierung der Begründung.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "S 148" liegt am Rande der Ortslage von Troisdorf-Sieglar im Bereich zwischen Larstraße, Siegburger Straße und Frankenstraße.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung S 148, 1. Änderung.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Anlaß für die Aufstellung bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Bewerbung einer Gesellschaft um das Flurstück Gemarkung Sieglar, Flur 11, Nr. 689 mit dem Ziel, dort einen Hotelbau zu errichten.

Da innerhalb der Stadt Troisdorf akuter Bedarf in dieser Nutzung (Hotelbetten) besteht, wird die diesbezügliche städtische Interessenlage nachhaltig durch das Vorhaben unterstützt.
Die exponierte Lage des Vorhabens im Eingangsbereich der Ortslage Troisdorf-Sieglar gibt ihm gewisse stadtgestalterische Bedeutung, die allgemein als Bereicherung empfunden werden kann. Der nahe räumliche Bezug zur Autobahn A 59 bringt zusätzlich Vorteile für die schnelle Erreichbarkeit, insbesondere im Hinblick auf den überörtlichen Verkehr.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt, die, ausgehend von einer Bestandserhebung und der Beschreibung der natürlichen Grundlagen, der vorhandenen Belastungen und der Ausweisung anderer Fachplanungen, die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausführlich darstellt. Für die Errichtung des Hotels werden eine Wiesenfläche und in geringem Umfang Gehölzbestände in Anspruch genommen. Es gehen keine Biotopstrukturen verloren oder werden beeinträchtigt, die eine besondere Bedeutung für den Haushalt besitzen. Der Eingriff in das Biotoppotential ist daher gering zu werten.

Die Verringerung des Grundwasserdargebotes durch Flächenversiegelung und verringerter Versickerungsraten ist ebenfalls als gering zu bewerten. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die zu versiegelnde Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Eine zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Erschließung des Hotelgrundstückes über die Larstraße ausgeschlossen. Für die Wohngebiete im Bereich Frankenstraße/Germanenstraße ist durch die Festlegung einer Lärmschutzwand im Bereich Larstraße/Sieglarer Straße mit einer Reduzierung der gegenwärtigen Lärmimmissionen zu rechnen.

Insgesamt bleiben die Beeinträchtigungen von Umwelt, Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Planausweisungen auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der Bebauungsplanbereich/Änderungsbereich als Sonderbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

Bebauungsplan:

Für den angesprochenen Bereich liegt der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan "S 148" vor. Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG.

Festsetzungen des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung:

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Art der Nutzung "Sondergebiet" (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel" festgesetzt.
Die Stadt Troisdorf möchte damit jede andere Nutzung, wie sie nach den §§ 2 bis 10 BauNVO möglich sein könnten, ausschließen und lediglich das genannte städtebauliche Ziel verfolgen.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Baukörperhöhenentwicklung wird im Gegensatz zur Aussage in dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan die Dreigeschossigkeit festgesetzt. Zur strikten Einhaltung dieser Maßgabe wird unterstützend die Gebäudetraufhöhe auf max. 66,0 über NN limitiert.
Bezogen auf das Niveau der angrenzenden Frankenstraße wird damit eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.
Die GRZ = Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht bei einer Grundstücksgröße von ca. 3.800 qm einer maximalen Baukörperausdehnung von ca. 1.520 qm. Dieser Wert kann um 50 % für befestigte Grundstücksflächen außerhalb des Gebäudes erhöht werden (Park- und Verkehrsflächen). Dies geschieht auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung der GFZ = Geschoßflächenzahl von 0,8 entspricht der Verdoppelung von Grundflächenzahl und ermöglicht die städtebaulich gewünschte Dreigeschossigkeit.

Bauweise:

Im Bebauungsplangebiet/Änderungsgebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies geschieht, um noch einen Baukörper zu ermöglichen, der das in der offenen Bauweise vorherrschende Limit von 50 m Baukörperlänge überschreiten kann.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan/in der Änderung so ausgelegt, daß bei der festgesetzten GRZ von 0,4 genügend Spielraum für Baukörpergliederung bzw. Architekturgestaltung verbleibt.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Der Bebauungsplanbereich/Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 59. Für den überörtlichen sowie auch den innerstädtischen Verkehr ist die Anfahrbarkeit über eine an der Larstraße im Bebauungsplan/Änderungsplan festgesetzte Einfahrt von 8,50 m Breite gegeben. Die übrigen an der Larstraße und Sieglarer Straße angrenzenden Bebauungsplanbereiche sind als Bereiche ohne Aus- und Einfahrt besonders festgesetzt. Die Regelung wurde einvernehmlich mit dem Landesstraßenbauamt Bonn erzielt, weil die Anfahrbarkeit von der Sieglarer Straße (L 332) aus auf jeden Fall vermieden werden soll.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Hotelnutzung entstehende ruhende Verkehr kann generell innerhalb der überbaubaren Flächen - auch in einer Tiefgarage - nachgewiesen werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan/Änderungsplan Flächen für Stellplatzanlagen gesondert ausgewiesen.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet über die die Sieglarer Straße bzw. Larstraße begleitende Fußwege erreicht.

Sonstige Festsetzungen:

1. Entlang der Sieglarer Straße und der Larstraße wird in einem Abstand von 1,50 m von diesen Straßen eine Lärm- und Sichtschutzwand festgesetzt. In dem 1,50 m breiten Grundstücksstreifen zwischen dieser Lärm- und Sichtschutzwand und den Grundstücksgrenzen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 25a BauGB).

   Entlang eines Teilstückes der Sieglarer Straße wird die Höhe der genannten Lärm- und Sichtschutzwand auf 60,0 m über NN festgesetzt. In den Restbereichen wird eine Höhe von 58,0 m über NN erreicht.

   Hierzu folgende Begründung:

   Den Anliegern der um Frankenstraße und Germanenstraße gelegenen Ortsrandbebauung war in der Vergangenheit durch die Stadt Troisdorf bereits aktiver Lärmschutz im Hinblick auf die angrenzenden Emissionsquellen von Autobahnauffahrt A 59 und Trasse Sieglarer Straße (L 332) in Aussicht gestellt worden.
   Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen zum einen diesem Zweck dienen, zum anderen sollen aber auch Sichtschutzvorkehrungen die Blendfreiheit und damit die Leichtigkeit des Verkehrs auf den das Plangebiet eingrenzenden Hauptverkehrszügen gewährleisten.

2. Im Bereich der Larstraße wird ein Einfahrtsbereich für das Hotel von 8,50 m Breite festgesetzt. Nur hierüber kann ein- und ausgefahren werden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan/der Bebauungsplanänderung werden textliche Festsetzungen beigegeben, die die graphischen Darstellungen ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplan werden neben den genannten 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 der Dachform, der Dachgaubenbreiten, der Traufhöhe usw..

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der Verwirklichung des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung "S 148" stehen keine besonderen Belange entgegen. Die Erschließungsflächen sowie die

Kosten für die Gemeinde:

Außer den Kosten für das Bebauungsplanverfahren/Änderungsverfahren entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 24.6.1991

In ~~Vertretung~~

(Pietrek)
Techn.Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)