Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan S 16, Änderung Nr. 4,
- Ortslage Troisdorf-Sieglar -

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplanänderungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes S 16 liegt im Zentrum des Ortsteiles Troisdorf-Sieglar, südlich der Larstraße, zwischen der Straßenachse der Larstraße, der Straßenachse der Mühlenstraße, in einer Tiefe von 35,0 m parallel zur südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Larstraße, der verlängerten südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 8, Nr. 193, in westlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf die Kirchhofstraße, dieser Straßenachse in nördlicher Richtung folgend, bis in Höhe der nordöstlichen Vermarkung des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 8, Nr. 191, der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 8, Nrn. 191 und 438, in westlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf die Straßenachse der Meindorfer Straße, dieser Straßenachse in nördlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Larstraße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Bebauungsplanänderung wird vorgenommen mit dem Ziel, für den Rest der den Rathausplatz in Troisdorf-Sieglar umgebenden Bebauung die geschlossene Bauweise festzusetzen, nachdem alle übrigen Bereiche seit längerem bereits eine solche Festsetzung aufweisen. Mit dieser Maßnahme soll eine geschlossene Baukulisse rund um den Rathausplatz ermöglicht werden, so, wie es für eine solch städtebaulich interessante Situation angemessen ist. Im Zuge dieser Planänderung sollten weiterhin, soweit erforderlich, auch einzelne Baugrenzen, Baulinien und überbaubare Flächen geändert bzw. den realistischen Baufluchten vorhandener Häuser angeglichen werden. (Z. B. Haus Arnold, Larstraße/Rhenag-Gebäude).

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf sind für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzungen der anstehenden Planänderung werden aus diesen Darstellungen entwickelt. Im Änderungsbereich hat z. Zt. noch der übergeleitete Bauleitplan S 16 Rechtskraft.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der Nutzung

   Als Art der Nutzung wird im Änderungsgebiet MI = Mischgebiet festgesetzt, zum einen, weil der Bereich der Larstraße Verkehrsimmissionen ausgesetzt ist und zum anderen, damit die gemäß Baunutzungsverordnung im MI-Gebiet zulässige Nutzung in der den Rathausplatz umgebenden Bebauung ermöglicht wird.

2. Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Larstraße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Anlehnung an die vorhandene zwingend festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0.

Lediglich in einem Teilbereich an der Mühlenstraße ist als Obergrenze die Zweigeschossigkeit ausgewiesen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.
Im Anschluß an die Randbebauung ist zum Blockinnenbereich hin eine eingeschossige Anbauzone in B = besondere Bauweise, festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Dem Bestand angepaßt, wird eine geschlossene Randbebauung entlang der Larstraße in einer Tiefe von 14,0 m festgesetzt, die neuzeitliche Geschäfts- und Wohngrundrisse zuläßt.

Um der im Änderungsgebiet möglichen geschäftlichen Nutzung in der Erdgeschoßzone eine Erweiterungsmöglichkeit über die 14,0 m Bautiefe hinaus zu bieten, wird im Anschluß daran eine eingeschossige Zone in B = besondere Bauweise, festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Die im Änderungsbereich ausgewiesenen Verkehrsflächen entsprechen den bereits vorhandenen und ausgebauten Verkehrsflächen.

Nicht überbaubare Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen der bebaubaren Grundstücke werden als private Gärten genutzt.

Gestaltungsvorschriften: (§ 103 BauO NW)

Entsprechend der um den Rathausplatz bereits vorhandenen Bebauung werden bis zu einer Höhenentwicklung von 3 Geschossen Satteldächer festgesetzt, während bei den eingeschossigen Anbauzonen die Wahl der Dachform freigestellt bleibt. Hier besteht die Möglichkeit, sich an Vorhandenes anzupassen. Den Dachneigungen der zwei- bis dreigeschossigen Häuser wird ein Spielraum von 30 bis 45° gegeben.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung kann ohne besondere Umstände vonstatten gehen. Es müssen weder Grundstücke noch Verkehrsflächen erworben werden.

Kosten und Finanzierung:

Außer den Verfahrenskosten selbst entstehen keine weiteren Kosten.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen i. S. einer Baulandumlegung sind nicht erforderlich. Kleinere Arrondierungen und Grenzbegradigungen können im privaten Bereich vollzogen werden.

Troisdorf, den 10. 8. 1979

In Vertretung

I. Beigeordneter

Troisdorf, den 17. 9. 1979

Bürgermeister

Die Behandlung der Anregungen und Bedenken hat keine planändernden Gesichtspunkte ergeben.
Vorliegende Begründung wird deshalb als Entscheidungsbegründung übernommen.