Anlage 11 z.P. 17 d. TO zur Sitzung
d. Planungs-u. Verk.Ausschusses 14.2.78

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan S 57, Änderung Nr. 3 - Ortslage Troisdorf-Sieglar

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 30. 3. 1976 die 3. Änderung des Bebauungsplanes S 57 beschlossen. Sie umfaßt die Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 9, Nrn. 258, 259 und 488 (Anwesen Dalmus).
Der am 27. 2. 1973 genehmigte Bebauungsplan S 57 sieht auf den Grundstücken Nrn. 258 und 259, entlang der Larstraße, Mischgebiet (MI) mit einer dreigeschossigen Bebauung und einer hinteren 6,50 m breiten eingeschossigen Anbauzone vor.
Auf dem Grundstück Nr. 488 ist reines Wohngebiet (WR) mit einer gestaffelt angeordneten zweigeschossigen Reihenhausbebauung geplant.

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Anlaß der Planung ist die Notwendigkeit, eine Ausdehnung der Mischgebietszone auf max. 40,0 m vorzunehmen, die ihre Begründung in der Expansion des dort ansäßigen Einzelhandelsbetriebes hat.
Außerdem soll die Nutzung des Flurstückes Nr. 488 von reinem in allgemeines Wohngebiet abgeändert werden.
Es besteht öffentliches Interesse, angrenzend an die Mischgebietsnutzung wegen des Immissionsschutzes allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Im natürlichen Geländeversprung zwischen Larstraße und Straße "Pastorserlen" sollen Lagerraumflächen mit überdachten und offenen Stellplätzen geschaffen werden.
Gleichzeitig ist eine Baugrenzenänderung zugunsten der Errichtung eines Bungalows an der Straße "Pastorserlen" vorgenommen worden.

Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist das Gebiet als W-Fläche aus. Die im Bebauungsplanentwurf S 57, 3. Änderung, geplante MI-Nutzung war bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Erschließung

Da es sich um bebautes Gebiet handelt, ist die Erschließung gesichert.

Öffentliches Interesse steht der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten für Erschließung fallen nicht an, da die Bebauungsplanänderung gegenüber dem z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan S 75, die Erschließung betreffend, keine Änderung beinhaltet.

Troisdorf, den 30. 3. 1976

In Vertretung

Beigeordneter

Umstehende Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom

15. Dezember 1977 bis einschl. 19. Januar 1978

öffentlich ausgelegen.

Troisdorf-Sieglar, den 26. Januar 1978

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Zettelmeyer)
I. Beigeordneter