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
zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Larstraße, Alemannenstraße, Schmelzer Weg, Straße "Auf dem Grend" und Mühlenstraße

Beschlüsse:

Der rechtskräftige Gesamt-Bebauungsplan "S 61" umfaßt zur Zeit die Blätter 1 bis 4. Während die Blätter 1 bis 3 einen Teil der Innenbereichslage Troisdorf-Sieglars abdecken, gilt Blatt 4 mit den Unterteilungen "a" und "b" für einen Abschnitt, der zwischen den Ortslagen Troisdorf-Sieglar und Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte vorhandenen Wasserschutzzone des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG. (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Der Rat hat am 29.08.1989 die Neuaufstellung der Blätter 1 bis 3 beschlossen, die mit der Bezeichnung "S 61" zunächst auf einem einzigen Blatt zusammengefaßt werden sollten.
In seiner Sitzung am 06.11.1990 hat der Rat, zusammen mit dem Offenlegungsbeschluß für Blatt 1, doch eine Teilung in die Blätter 1 und 2 vorgenommen. (Blatt 2 soll nach Klärung der Fußwegeführung südlich des Mühlengrabens offengelegt werden).

Die hier vorliegende Begründung bezieht sich als Folge der neuen Blattaufteilung ausschließlich auf den Bebauungsplan S 61, Blatt 1; sie ist Teil-Fortschreibung der Gesamtbegründung, wie sie dem Rat am 06.11.1990 vorgelegen hat. Eine weitere Teil-Fortschreibung geschieht im Rahmen des Bebauungsplanes S 61, Blatt 2.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan S 61, Blatt 1 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar im Bereich zwischen Larstraße, Alemannenstraße, Schmelzer Weg, Straße "Auf dem Grend" und Mühlenstraße.
Der Plan erhält die Bezeichnung "S 61, Blatt 1".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bzw. der Neuaufstellung:

Für den räumlichen Geltungsbereich des zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes S 61 mit den Blätter 1, 2 und 3 sind im Laufe der Rechtsverbindlichkeit immer wieder Wünsche auf Änderungen verschiedenen Inhaltes von Seiten einzelner Grundstückseigentümer vorgetragen worden. Auch die Stadt Troisdorf selbst möchte aus neuerlichen stadtplanerischen Erkenntnissen heraus den Bebauungsplan teilweise modifizieren.
Seitdem allerdings bekannt ist, daß der Bebauungsplan durch Blockabstimmung angreifbar geworden ist, steht fest, daß diesen Wünschen nicht auf der Grundlage einer Änderung, sondern nur durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entsprochen werden kann.

Bei der Gegenüberstellung des derzeitig noch rechtskräftigen Planes mit den neuen Vorstellungen bzw. Inhalten ergeben sich folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen:

1. Reduzierung des MI-Gebietes im Bereich Larstraße und Schmelzer Weg.

2. Möglichkeit der Umwandlung von Flachdächern in geneigte Dächer.

3. Ausweitung des Plangebietes im Bereich der Straßen "Auf dem Grend" und Schmelzer Weg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 61, Blatt 4 zugunsten der Ausweisung von Wohnbaugrundstücken und einer größeren zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche (früher aus dem Verfahren herausgenommene Fläche).

4. Änderung überbaubarer Flächen im Hergang mit der Festsetzung veränderter Dachformen und -neigungen, wodurch in Teilbereichen die bisherige Festsetzung von Gartenhofhausbebauung entfällt.

5. Herausnahme eines Teilbereiches zwischen Alemannenstraße und Schmelzer Weg, wo die Bebauungsvorgänge seit längerem abgeschlossen sind.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neuaufstellung "S 61, Blatt 1" ist es demnach, mit Hilfe der unter Punkt 1 bis 5 genannten Änderungen und Ergänzungen den heutigen veränderten stadtplanerischen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig soll auch, soweit als möglich, den gewandelten Wünschen und Ansprüchen von Grundstückseigentümern entsprochen sowie ein gerechter Interessenausgleich angestrebt werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Das Plangebiet ist in weiten Teilen nach den Festsetzungen des z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes S 61, Blatt 1, 2 + 3 bebaut. Die Ausweisungen des neuen Planes "S 61, Blatt 1" halten im wesentlichen diesen städtebaulichen Rahmen.
Als zusätzlich positive Festsetzung im ökologischen Sinne ist die Ausweisung einer 0,9 ha großen öffentlichen Grünfläche im Bereich südöstlich des Schmelzer Weges anzusehen. Sie ist als Ausgleichsfläche für durch Bebauung eingetretene/vorgesehene Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten.
Der Bebauungsplan enthält im übrigen keine Darstellungen und Festsetzungen, die eine Nutzung vorbereiten oder rechtlich ermöglichen, durch die Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht werden.
Nach den Feststellungen der Stadt Troisdorf sind von der Planung drei Altlastenverdachtsflächen betroffen. Während zwei Flächen in zentralen Bereichen des Planes liegen, befindet sich die dritte in periphärer Lage im nördlichen Planbereich. Sie ragt allenfalls mit Meteranteilen in das Plangebiet hinein.

Diese Flächen werden durch Wohnbauten mit Haus- und Ziergärten eingenommen. Die Wohnbauten wurden vornehmlich Anfang der 70er Jahre erstellt.

Die Stadt hat umfangreiche Recherchen zur Klärung der Thematik unternommen. Die Rückläufe von altansässigen Bürgern, von den am Bau beteiligten Architekten und Auskünfte aus den Bauakten haben keine Rückschlüsse auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben.
Im einzelnen kommt die Stadt Troisdorf zu folgenden Feststellungen:

1. Bei den Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um ehemalige Wasserflächen, die den Alt-Sieglarern unter dem Sammelbegriff "Wehrwasser" bekannt sind. Sie waren wahrscheinlich Restteile alter Siegarme und füllten sich zu Überschwemmungszeiten jeweils mit Sieg- und Mühlengrabenwasser.

2. An die Verwendung als Müllkippen o.ä. können sich selbst älteste Bürger nicht erinnern.

3. Ausweislich der Aussagen von Architekten und nach stichenprobenhafter Einsichtnahme in die Bauakten haben sich beim Bodenaushub keine Verdachtsmomente für Altlastenvorkommen ergeben. Ein Architekt kann sich an "gewachsenen Boden" als Grund der Baugrube erinnern. Alle diesbezüglich überprüften statischen Berechnungen gehen von der üblichen Bodenpressung von 2 bis 2,5 kp/qm aus.

4. Ein Teilbereich der Altlastenverdachtsflächen ist gemäß der einschlägig bekannten Diplomarbeit des Herrn Peter Machey sowieso in die Prioritätsklasse 9 - einer Sondergruppe - eingeordnet.
Prioritätsklasse 9 stellt eine "Parksituation" dar, in der eine Verdachtsfläche auf Informationsverdichtung bzw. nähere Erkundung wartet.

   Diesem Anspruch hat die Stadt Troisdorf durch ihre umfangreichen Nachforschungen Rechnung getragen.

Nach Abwägung der vorliegenden Erkenntnisse und Belange vertritt die Stadt Troisdorf deshalb die Auffassung, daß der Eintrag von Altlastenverdachtsflächen in den Bebauungsplan "S 61, Blatt 1" nicht vorzunehmen ist, weil ein begründeter Kontaminationsverdacht nicht gegeben ist.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt zur Zeit für den Planbereich folgende Inhalte dar:

1. überwiegend Wohnbaufläche

2. eine größere öffentliche Grünfläche

3. eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)

4. eine gemischte Baufläche

Bezüglich der Ziffern 1 bis 3 wird der Bebauungsplan aus diesen Darstellungen entwickelt.
Die unter Ziffer 4 benannte gemischte Baufläche wird im parallellaufenden Verfahren zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes verkleinert.
Nach Abschluß beider Verfahren kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan gänzlich entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Bisher ist für den angesprochenen Bereich der Bebauungsplan S 61, Blatt 1, 2 und 3 mit verschiedenen Änderungen rechtsverbindlich. Über ihn wurde im Blockverfahren abgestimmt. An seine Stelle tritt - mit Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches - der nunmehr im Verfahren befindliche neue Teil-Bebauungsplan "S 61, Blatt 1".
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt Troisdorf sind keine Schadensersatzansprüche, die durch die Neuaufstellung ausgelöst werden könnten, erkennbar.
Eine exakte Aussage kann jedoch nicht gemacht werden, da eine genaue Prüfung eines jeden Einzelinhaltes der Neuaufstellung gegenüber den bisherigen Planaussagen dazu erforderlich wäre. Außerdem ist nicht bekannt, ob einzelne Betroffene konkrete Planungen auf der Grundlage der bisherigen Planung in Auftrag gegeben haben, deren Inhalt abweichend ist.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Arten der Nutzung werden im wesentlichen diejenigen festgesetzt, die bereits Inhalt des Vorgängerplanes sind und daraufhin in der Örtlichkeit weitestgehend verwirklicht wurden.
Dem entspricht die überwiegende Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (WA). In den periphären Bereichen, d.h. an der Nahtstelle zum Außenbereich, wird wegen der dort vorhandenen, besonders ruhigen Ortslagen reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
Beide Baugebiete dienen der dringend gebotenen Wohnraumbeschaffung; dies gilt vor allem für den Plan-Ausweitungsbereich zwischen Straße "Auf dem Grend", Schmelzer Weg und Außenbereich.

Die Ausweisung des Mischgebietes entlang der Larstraße erfolgt hier im Sinne der um den Rathausplatz bereits verwirklichten bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzung, die Läden und kleinere Handwerksbetriebe einschließt. Die Verkleinerung des Mischgebietes gegenüber den Ausmaßen im Vorgängerplan wird damit begründet, daß diese Nutzung ausschließlich im Bereich der Geschäftslage "Rathausumfeld" sinnvoll ist. Diese zentrale Zone soll damit gestärkt und eine Dezentralisierung von Kaufangebot für Waren des täglichen Bedarfs entgegengewirkt werden.

Als weitere Nutzungsart wird im Plangebiet noch öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies geschieht im Bereich südöstlich des Schmelzer Weges in einer Größe von ca. 0,9 ha. Bereits im Jahre 1986 wurde hier im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Darstellung vorgenommen; sie soll jetzt Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung werden. Die angesprochene Grünfläche dient u.a. auch als Ausgleichsfläche für die im Bereich des Mühlengrabens in Form von Bebauung/Versiegelung im Rahmen des zukünftigen Bebauungsplanes S 61, Blatt 2 vorzunehmenden Eingriffen.

Schließlich wird im Bereich der Mühlenstraße noch eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Sie dient hier der Festschreibung der dort vorhandenen Kindergarten-Nutzung.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sollen einzelne Nutzungen wegen Unverträglichkeit ausgeschlossen werden:

1. Im WA soll die Ausnahme über die Zulässigkeit von Tankstellen nicht Inhalt des Bebauungsplanes werden. Dies geschieht mit der Begründung, daß hier der Wohnbaunutzung der absolute Vorrang gegeben werden soll. Flächenintensive Nutzung, wie beispielsweise eine Tankstelle, wirken diesem Ziel entgegen.
   Außerdem würde die Nutzung zu Störungen im Bereich der besonders ruhigen Ortslage des Plangebietes führen, innerhalb dessen u.a. auch reines Wohngebiet festgesetzt ist.

2. Im MI sollen bei der Nutzung "Vergnügungsstätten" Einschränkungen vorgenommen werden. Sexshops und Spielhallen sollen demnach nicht zulässig sein. Das im Bebauungsplan ausgewiesene MI-Gebiet ist Glied einer Kette von Nutzungs-Festsetzungen rund um den Rathausplatz, die Dienstleistung - Handel und Gewerbe - beinhalten bzw. deren Entwicklung hier fördern sollen. Diesen Bereich gilt es hinsichtlich der genannten städtebaulichen Zielsetzungen zu stärken.

   Wie Erfahrungen in anderen Städten, aber auch in Troisdorf selbst, zeigen, wird durch das Eindringen von Spielhallen und Sexshops die bisher gewachsene oder planerisch geschaffene Struktur solcher Bereiche verfremdet oder zerstört.
   Durch Anhäufung dieser Betriebe werden u.U. ganze Bebauungs-/Nutzungsabschnitte aus dem Gleichgewicht gebracht. Die Folge ist der Abzug vor allem von Geschäften mit höherem Niveau. Dieser Vorgang soll durch Ausschluß der genannten Teil-Nutzungen verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die Geschossigkeit entlang der Larstraße und teilweise auch entlang der Alemannenstraße die II-III-Geschossigkeit zwingend festgesetzt.
Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz rund um das Rathaus Sieglar und an der relativ hohen Baukulisse nordwestlich entlang der Alemannenstraße.
Im südlichen Bereich des Baublockes, der zwischen Straße "Auf dem Grend" und Ubierstraße liegt wird die Eingeschossigkeit festgesetzt, da es sich hierbei um ein typisch eingeschossige Gartenhofhausbebauung handelt.
In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt, wobei in Unterbereichen entlang der Ubierstraße und auf zwei Grundstücken entlang der Straße "Auf dem Grend" die Traufhöhe mit 4,50 m limitiert wird, so daß bei Bauausführung der Eindruck der Eingeschossigkeit entsteht.
Hier sollen die Baukörper nur eine mäßige Firsthöhe erreichen. (Ersatz für die frühere Festsetzung "1 VG im DG".)

Die Festsetzung einer entsprechenden, die Transparenz fördernden Bauweise, soll dieses wichtige Planungsziel unterstützen.
In den übrigen Teilbereichen wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt, die sich nach der vorhandenen Baukörperhöhenentwicklung bemißt.
Als weiteres Maß baulicher Nutzung werden in allen Baugebieten die jeweiligen Höchstwerte der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt (WR + WA = 0,4; MI = 0,6). Damit ist die Schaffung derzeitigen Ansprüchen genügender Baukörpergrößen gewährleistet. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird bewußt verzichtet. Damit wird zwangsläufig der Wert von 1,2 gültig, mit dessen Hilfe u.a. die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes - z.B. im Dachgeschoß - ermöglicht werden kann.

Bauweise:

Im Plangebiet werden die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird in den Bereichen festgesetzt, wo örtliche Vorgaben sie bedingen, oder - bei Überplanung bisher nicht bebauter Bereiche - ihre Festsetzung städtebaulich sinnvoll ist.
Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise orientiert sich ebenfalls weitestgehend an den örtlichen Vorgaben. Im Bereich Larstraße/Alemannenstraße dient sie der Geschlossenheit des Straßenbildes, welches seinerseits die begrenzende Baukulisse für den Rathausplatz bilden soll. In den übrigen Bereichen sind im Vorgängerplan bereits verdichtete Bauweisen realisiert, die den Nachvollzug der Geschlossenheit erfordern.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen mit Tiefen von 14,0 bis 20,0 m so ausgewiesen, daß der Bestand in ausreichendem Maße hierdurch gefaßt werden kann. Die restlichen überbaubaren Flächen werden in ihrer Tiefe so bemessen, daß auf ihnen Baukörper mit Vor- und Rücksprüngen erstellt werden können, wodurch die Attraktivität der architektonischen Gestaltung unterstützt werden kann.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Von den umgebenden Ortslagen her kann das Plangebiet hauptsächlich über die Larstraße und die Alemannenstraße erreicht werden. Zusätzlich führt die Mühlenstraße, vom Sieglarer Marktplatz ausgehend, direkt in den Innenbereich. Hier trifft sie auf den aus den Straßen "Am Wehrwasser" und "Auf dem Grend" gebildeten inneren Erschließungsring. Durch die Anbindung einiger kleinerer Erschließungsstraßen, kommt demselben die Funktion einer Wohnsammelstraße zu. Der Schmelzer Weg, der von der Alemannenstraße ausgeht, erschließt den nördlichen Planbereich für den Fahrverkehr. Die Dorotheenstraße erfüllt die selbe Funktion im westlichen Planbereich.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Wohnbaunutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen nachzuweisen.

Für den ruhenden Besucherverkehr ist im Bereich der Dorotheenstraße ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Weitere öffentliche Stellplätze können im Rahmen der späteren Ausbauplanung für die bisher noch nicht erstellten Erschließungsanlagen ausgewiesen werden. Dies ist u.a. in der Ubierstraße denkbar.

Fußgängerverkehr:

Entlang den Haupterschließungsstraßen wie Larstraße, Alemannenstraße, Straße "Auf dem Grend" und Mühlenstraße sind für den Fußgänger separate Wegeflächen bereits ausgebaut. Die übrigen Verkehrsflächen können, soweit sie nicht ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten sind, gemischt genutzt werden. Ein Anteil reiner Fußwegeverbindungen ist hauptsächlich im Bereich zwischen Mühlenstraße/Straße "Am Wehrwasser" und Dorotheenstraße vorhanden. Eine weitere Fußwegeverbindung besteht im nördlichen Planbereich; sie geht von der Straße "Schmelzer Weg" aus.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 81 BauO NW beigegeben. Sie werden als isolierte - nicht verbundene - Satzung separat beschlossen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die die zeichnerischen Planfestsetzungen ergänzen sollen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen noch einige Verkehrsflächen erworben werden. Mit ihrer Hilfe ist erst die Baureifmachung bestimmter Grundstücke möglich.

Bodenordnende Maßnahmen:

Für das Plangebiet ist ein Umlegungsverfahren angeordnet worden, welches zur Zeit jedoch ruht. Auf der Grundlage der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 61, Blatt 1 und des Folgeplanes Blatt 2 soll dieses Umlegungsverfahren wieder aufgenommen und fortgeführt werden.

Kosten für die Stadt Troisdorf:

Ein Teil des Bebauungsplan S 61, Blatt 1 ist bereits erschließungsmäßig realisiert. Die nachfolgend aufgeführten Kosten beinhalten daher den finanziellen Aufwand für die Restarbeiten:

Straßenbaukosten	ca.	231.990,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	27.000,-- DM
Begrünung	ca.	20.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	230.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	24.420,-- DM
Gesamtkosten	ca.	535.410,-- DM

Finanzierung:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf entstehen, sind ausschließlich Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und werden somit zu 90 % durch die vorhandenen und zukünftigen Anlieger gedeckt. Der 10 %ige Anteil der Stadt wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Troisdorf-Sieglar, den 29.07.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)