Stadt Troisdorf

Satzungsbegründung

zur 2. Offenlage gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan S 62, Blatt 2 (Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Larstraße bzw. Straße "Im Kirchtal", Straße "Siebengebirgsblick", Mühlenstraße und Ölpipelinestraße)

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat einen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan S 62 am 3.11.1969 gefaßt. Der Rat beschloß weiterhin am 3.1o.1972, den Bebauungsplan S 99 aufzustellen, dessen räumlicher Geltungsbereich zum Teil auf den Bebauungsplan S 62, Blatt 1, entfällt und dessen Restbereich durch den neuen Bebauungsplan S 62, Blatt 2, ganz abgedeckt wird.

Weitere Beschlüsse zum Gesamtverfahren S 62, Blatt 1 und 2

Am 24.1o.1978	Beschluß über die Erweiterung des Gesamtplanes
Am o7.o5.1979	Beschluß über Herausnahme des Bereiches zwischen Weidengasse und der Straße "Am Driesch" aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S 75 und Angliederung desselben an den Gesamtplan "S 62".

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bereich zwischen den Straßenachsen der Larstraße bzw. Straße "Im Kirchtal", der Straße "Siebengebirgsblick", der Nordwestseite der Straße "Zum Mühlenberg" bis in Höhe der vorhandenen Ölleitung. Dieser in nordwestlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf die Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 489. Der Südostgrenze der Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nrn. 489 und 688. Der Nordostseite des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 688 bis zum Auftreffen auf die Straßenachse der Larstraße. Der Achse Larstraße und Straße "Im Kirchtal". Der Straßenachse "Siebengebirgsblick" und Südwestseite des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 199, bis zum Auftreffen auf die Straße "Zum Mühlenberg".

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Schon die Gemeinde Sieglar hat sich als Rechtsvorgängerin der Stadt Troisdorf bemüht, in diesem hervorragend gelegenen Gebiet im Bereich der Geländekante der Niederterrasse und dem Mühlengraben neue Wohngebiete zu erschließen.

Während wesentliche Bereiche des genannten Gebietes bereits durch den Bebauungsplan S 62, Blatt 1, abgedeckt sind, zu dessen Inhalt u. a. auch die planungsrechtliche Absicherung eines stadtteilnahen Parkes gehört, soll die Restfläche durch den Bebauungsplan S 62, Blatt 2, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Nordwesten gibt es die kleinflächige Darstellung einer Grünfläche mit dem Symbol für die vorhandene Pumpstation.

Die Festsetzung der Mischgebietszone entlang der Larstraße bzw. der Straße "Im Kirchtal" ist im Zuge der Konkretisierung der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Außerdem ist die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf im Verfahren, die die Darstellung einer gemischten Bauzone entlang der genannten Straßen vorsieht.

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet S 62, Blatt 2, besteht zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Entlang der Larstraße bzw. der Straße "Im Kirchtal" wird aufgrund des Verkehrsaufkommens und der damit auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkenden Immissionen Mischgebiet festgesetzt.

Außerdem sind entlang der Larstraße kleinere Ansätze von Dienstleitungsbetrieben (Handel und Gewerbe), deren Fortentwicklung entlang dieser zentralen Straße gesichert werden soll.

Südlich dieser Bauzeile wird zunächst allgemeines Wohngebiet und dann, zur Hangkante hin, reines Wohngebiet festgesetzt, da sich dieses Gebiet von Lage und Zugänglichkeit vornehmlich für Wohnbauzwecke anbietet.

Maß der Nutzung:

Da es sich ausschließlich um eine maximal ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach handelt, werden als Maß der Nutzung die Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.

Bauweise:

Im Bereich Larstraße/ Straße "Im Kirchtal" wird geschlossene Bauweise ausgewiesen. Damit soll der bereits vorhandenen Wirkung der Geschlossenheit dieses Straßenzuges Rechnung getragen werden.

Im Anschluß an diese Bauzeile wird für eine eingeschossige Anbauzone eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den teilweise vorhandenen Unterschieden der An- und Nebenbauten Rechnung zu tragen.

Im südlichen Planbereich wird offene Bauweise ausgewiesen, um den Übergang von Niederung zur Ortslage transparent zu erhalten und nicht durch eine geschlossene Baukulisse zu stören.

Geschossigkeit:

Im Bereich Larstraße/ Straße "Im Kirchtal" wird die Zweigeschossigkeit mit einem möglichen Vollgeschoß im Dach zwingend festgesetzt.

Hiermit wird der bereits in Teilbereichen vorhandenen Höhenentwicklung Rechnung getragen.

An der Nahtstelle zwischen Niederung und Ortslage Sieglar wird die Eingeschossigkeit ausgewiesen. Hier soll in Verbindung mit der offenen Bauweise der Übergang zur Ortslage über die folgende Zwei- und Dreigeschossigkeit maßstabgerecht und optisch befriedigend hergestellt werden. Wegen der Hanglage wird ein weiteres Vollgeschoß im 1. KG (Hanggeschoß) und schließlich ein weiteres Vollgeschoß im Dach zugelassen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Für den fahrenden Verkehr stehen zur Erschließung des Innenbereiches 2 maximal 5,5o m breite Stichwege zur Verfügung.

Der im nordöstlichen Planbereich gelegene Stichweg endet im Südwesten in einem Wendehammer. Der Anfahrbarkeit des Planrandbereiches dienen die Larstraße bzw. Straße "Im Kirchtal" und die Straße "Siebengebirgsblick".

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet im Bereich von Larstraße / Straße "Im Kirchtal" durch einen Fußgängerweg erschlossen.

Auf der Straße "Siebengebirgsblick" ist, wie auch auf den Innenbereichserschließungen eine gemischte Nutzung von Fahr- und Fußgängerverkehr geplant.

Nicht überbaubare Flächen:

Für die nicht überbaubaren Flächen erübrigen sich wegen größtenteils offener Bauweise und der Nähe der Freiflächen der Siegniederung besondere Festsetzungen.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der öffentliche Nahverkehr (Buslinie) verläuft heute bereits über die Flachtenstraße bzw. die Straße "Im Kirchtal". Das Plangebiet ist an dieses Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 103 BauONW beigegeben.

Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestaltung des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Als Verwirklichungsmaßnahme ist vor allem der Grunderwerb für die geplanten Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich weitgehend an den vorhandenen Eigentumsverhältnissen, so daß eine Bebauung ohne Umlegung möglich ist. In Einzelbereichen bieten sich jedoch Grenzbegradigungen und Grundstückszusammenlegungen an, um zu eigenständig bebaubaren Einheiten zu kommen.

S. 5 z. Begründung d. B.-Planes S 62, Blatt 2

Kosten für die Gemeinde:

Aufstellung des Bebauungsplanes	ca.	15.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	1.000,-- DM
Entschädigungszahlungen	ca.	5.000,-- DM
Straßenbaukosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen	ca.	60.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	55.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	6.000,-- DM
Begrünung	ca.	20.000,-- DM
Gesamt	ca.	162.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem Bundesbaugesetz zu 90 % durch Erschließungskosten gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert. Wegen der einheitlichen Eigentumsverhältnisse ist auch die Verwirklichung mit einem Erschließungsvertrag möglich.

Troisdorf, den 7.9.1982

In Vertretung

(Bauer)
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 5.10.82

Bürgermeister

hat dem RP im Genehmigungsverfahren
-Frau Mainz- vorgelegen