Stadt Troisdorf

Anlage 6

B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a (6) BBauG zum Bebauungsplan S 77, Blatt 1
(Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Flachtenstraße, Grabenstraße, nordwestliche Grenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 25 und der Straße "Im Kirchtal")

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 2.1o.1973 die Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes S 77 beschlossen. Dieser umfaßt einen Bereich der Ortslage Troisdorf-Sieglar zwischen Flachtenstraße, Grabenstraße, Straße "Vorgebirgsblick" und Straße "Im Kirchtal". Am 23.11.1981 hat der Stadtentwicklungsausschuß davon Kenntnis genommen, daß der Gesamtbebauungsplan S 77 in 2 Teilabschnitte gegliedert wird. Diese Teilabschnitte erhielten die Bezeichnung "S77, Blatt 1 und Blatt 2.

Bezeichnung und Abgrenzung :

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bereich zwischen den Straßenachsen der Flachtenstraße und der Grabenstraße, der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 5, Nr. 25 und der Straßenachse der Straße "Im Kirchtal".

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Neben einer Tankstelle im Bereich der Straße "Im Kirchtal" ist das Plangebiet im Norden bereits durch die Evangelische Kreuzkirche mit Kindergarten bebaut (Gemeinbedarfsfläche).

Der Bebauungsplan S 77, Blatt 1, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung auf den Restgrundstücken schaffen. Gleichzeitig soll mit der Erschließung der Wohnbaugrundstücke eine durchgehende Wegeverbindung vom Krankenhaus in Sieglar über die Straße "Siebengebirgsblick" in die Naherholungsanlage der Siegniederung geschaffen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem befindet sich im nördlichen Bereich die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche und entlang der Straße "Im Kirchtal" eine solche als Grünzug.

In der zu diesem Verfahren parallellaufenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf ist entlang der Straße "Im Kirchtal" die Darstellung von gemischter Baufläche geplant. Der hier noch dargestellte Grünzug wird nach Osten an die Flachtenstraße hin verschoben. Hier liegen nämlich ohnehin Schutzstreifen für Ferngasleitungen, die in dem beabsichtigten Grünzug gesichert werden sollen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan bzw. aus seiner 22. Änderung entwickelt. Die geringfügige Ausweisung von Mischgebiet entlang der Flachtenstraße, die nicht durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan abgedeckt ist, ist im Zuge der Konkretisierung der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet S 77, Blatt 1, besteht z. Zt. kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Entlang der Straße "Im Kirchtal" und teilweise an der Flachtenstraße wird Mischgebiet ausgewiesen, um einmal dem Verkehrsaufkommen und den damit auf die straßenbegleitende Bebauung einwirkenden Immissionen Rechnung zu tragen und zum anderen tertiäre Einrichtungen zu berücksichtigen.

Im Nordosten des Plangebietes wird entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der restliche Planbereich wird durch allgemeines Wohngebiet eingenommen, weil die abgeschirmt gelegene Lage diese Ausweisung begünstigt.

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. Einzige Ausnahme hiervon bildet die Eckbebauung an der Ecke Straße "Im Kirchtal" / Flachtenstraße. Hier können die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung wegen der besonderen städtebaulichen Situation überschritten werden. Die Überschreitung wird durch das reichlich vorhandene private Grün der Nachbargrundstücke und die Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche ausgeglichen.

Bauweise:

Im Planbereich wird weitestgehend die offene Bauweise festgesetzt. Damit sollen sowohl Hausgruppen, als auch, je nach Grundstücksbreite, Einzelhäuser möglich sein. Im Bereich Ecke Straße "Im Kirchtal" / Flachtenstraße wird geschlossene Bauweise ausgewiesen. Damit soll der bereits vorhandenen Wirkung der Geschlossenheit dieser Straßenzüge Rechnung getragen werden.

Für einen kleinen Teilbereich im Süden des Bebauungsplangebietes soll abweichende Bauweise festgesetzt werden, um der gewerblichen Nutzung durch die dort ansässige Tankstelle größtmögliche Flexibilität in der Standortbestimmung ihrer gewerblichen Anlagen einzuräumen.

Geschossigkeit:

Im Bereich der Straße "Im Kirchtal" und der Flachtenstraße wird die Zweigeschossigkeit festgesetzt. In den Bereichen, wo ein Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich ist, soll diese Zweigeschossigkeit zwingend sein. Damit wird der bereits in Teilbereichen vorhandenen Höhenentwicklung in dieser Ortslage Rechnung getragen. Abgesehen von einer ebenfalls ausgewiesenen Zweigeschossigkeit im Planinnenbereich, die in städtebaulicher Beziehung zu den Zweigeschossigkeiten der Randbereiche zu sehen ist, wird das übrige Plangebiet durch eine eingeschossige Bebauung eingenommen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird weitestgehend von Fahrstraßen umschlossen, die bereits ausgebaut sind. Für die Erschließung des Planinnenbereiches dient eine von der Grabenstraße zur Straße "Im Kirchtal" verlaufende Querspange, von der auf halber Höhe in westlicher Richtung eine Stichstraße abzweigt.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird bei den vorhandenen breiten Umschließungsstraßen über Bürgersteige geführt, während auf den schmäleren Innenbereichserschließungen eine gemischte Nutzung von Fahr-und Fußgängerverkehr vorgesehen ist. Von der Flachtenstraße, südlich der Gemeinbedarfsfläche gelegen, führt ein weiterer Fußweg in den Planinnenbereich. Er dient dem raschen Erreichen des Innenbereiches von der Flachtenstraße aus.

Ruhender Verkehr:

Der durch die Wohnnutzung erzeugte Stellplatzbedarf wird auf den Wohngrundstücken selbst oder in den 2 ausgewiesenen Garagenhöfen nachgewiesen.

Für den ruhenden Besucherverkehr stehen öffentliche Stellplätze im Bereich nördlich der Gemeinbedarfsfläche und entlang der inneren Erschließungsstraße zur Verfügung.

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 § 1o3 BauONW beigegeben.

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

Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in diesem Zusammenhang aufgrund der örtlich bereits überwiegend vorgegebenen Situation. Dort, wo Ausweisungen bezüglich der Dachform fehlen, soll wahlweise Flachdach oder Satteldach möglich sein.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes steht noch der Landerwerb für die inneren Erschließungsstraßen und die fußläufigen Wegeführungen an.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen können, werden überschläglich wie folgt angegeben:

Aufstellung des Bebauungsplanes	ca.	12.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	40.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	285.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	35.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	25.000,-- DM
Kosten für Begrünung	ca.	25.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	18.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	440.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird entsprechend dem $BBauG$ zu 90 % durch Erschließungskosten gedeckt.

Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

In Vertretung

Troisdorf, den 5.3.1982

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister