Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 10

Ortslage Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen

Evrystraße, Rotter See und südöstlicher Begrenzung

des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 11.05.1971 beschlossen, einen Plan für das gesamte sog. "Entwicklungsgebiet Sieglar" aufzustellen. Nachdem die Bebauungspläne S 91, Blatt 1 bis 9 realisiert waren, wurde das Ostufer des Rotter Sees durch die Bebauungspläne S 91, Blatt 10 und 11 überplant.

Am 26.06.1986 wurde erstmals beschlossen, diese Bebauungspläne zu ändern. Nachdem aber bekannt geworden war, daß beide Pläne im Verbund mit anderen durch Blockabstimmung angreifbar geworden sind, muß die Neuaufstellung betrieben werden.
Der Neuaufstellungsbeschluß für Blatt 11 erfolgte am 02.07.1987; für Blatt 10 erfolgte gleichlautender Beschluß am 26.01.1988.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das von dem Bebauungsplan S 91, Blatt 10 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar zwischen Evrystraße, Rotter See und südöstlicher Begrenzung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 11.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "S 91, Blatt 10".
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes bzw. der Neuaufstellung:

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 10 diente dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die in den Bebauungsplänen S 91, Blatt 6 bis 9 im Bereich des Rotter Sees entstehende Bebauung bis nahezu ans Seeufer fortgesetzt werden konnte um dort ihr räumliches Ende zu finden.
Durch den Bebauungsplan konnte somit weiten Bevölkerungskreisen zusätzliches Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.
Die Neuaufstellung, die vor der Blockabstimmung als Änderung geplant war, hat vornehmlich zum Inhalt:

1. Soweit entlang der Evrystraße die Drei- bis Viergeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß im "alten" Plan ausgewiesen war, soll der neue Plan maximal die Dreigeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß, überwiegend jedoch die Zweigeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß beinhalten.

2. Die entlang der Evrystraße ausgewiesenen Bautiefen werden teilweise reduziert.

3. Die Eckbebauung Evrystraße/Hannoversche Straße wird umgeplant.

4. In den noch nicht bebauten Teilbereichen werden First- und Traufhöhen der Gebäude auf NN-Höhen bezogen.

5. Die östliche Uferlinie des Rotter Sees wird im neuen Bebauungsplan so geändert, daß die "alte" Festsetzung "geplante Uferlinie" entfällt und dafür der örtliche Ist-Zustand (Katasteraussage) Planinhalt wird.

6. Die für die Errichtung eines Fischerhauses im "alten" Plan ausgewiesene Fläche entfällt ersatzlos.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

In dem seit 18.08.1984 für das Plangebiet rechtskräftigen Vorläufer-Bebauungsplan waren als Höchstmaß vier Geschosse + ein Vollgeschoß im Dach festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan weist geringere Geschossigkeiten aus. Für die Bereiche entlang der Evrystraße, in denen drei- bis viergeschossige Bebauung zulässig war, wird zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Außerdem wurde in Teilbereichen entlang der Evrystraße die Bebauungstiefe verringert. Eine ehemals überbaubare Fläche im Uferbereich (Fischerhaus) ist nicht mehr ausgewiesen. Durch die neuen Planinhalte werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringert.

Zwischen dem Rotter See und den Baugebieten wird entlang des Ufers eine ca. 30 m breite Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist, unter Einbeziehung älterer Gehölzbestände, bereits als Grünanlage gestaltet und entsprechend bepflanzt. Als naturnaher Erlebnisraum ist der Uferbereich für die wohnungsnahe Erholung von besonderer Bedeutung.

Der Bebauungsplan enthält keine Darstellungen und Festsetzungen, die eine Nutzung vorbereiten oder rechtlich ermöglichen, durch die erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich W = Wohnbaufläche dargestellt.
Infolge Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan, die den Bereich zwischen Seeufer und Wohnbebauung einnimmt und im Mittel ca. 20 m Breite aufweist, muß im Bereich der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) noch eine Änderung parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Demzufolge soll entlang des östlichen Seeufers im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ein entsprechend breiter Streifen als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 10 kann dann als aus den Flächennutzungsplan-Darstellungen entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Bisher war für den angesprochenen Bereich der Bebauungsplan S 91, Blatt 10 rechtsverbindlich. Über ihn wurde im Blockverfahren abgestimmt. An seine Stelle tritt der nunmehr im Verfahren befindliche neue Bebauungsplan S 91, Blatt 10.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Im Plangebiet wird entlang der Evrystraße und im Bereich der verlängerten Hannoverschen Straße WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um Nutzungen zu ermöglichen, die im WR = Reines Wohngebiet nicht zulässig sind.

In der Baureihe parallel zum See und in der mittleren Baureihe wird WR = Reines Wohngebiet in relativ verdichteter Bauweise ausgewiesen. Die ruhige Seeuferlage und der Umstand, daß nur wenige untergeordnete Erschließungswege von der Evrystraße aus in das Plangebiet führen, sind die Begründung für diese Festsetzung. Mit ihr soll einer besonderen Wohnqualität der Vorzug gegeben werden.

Entlang dem Seeufer wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Sie soll der ruhigen Erholung in Seenähe dienen und das Umschreiten des Gewässers auf den dafür vorgesehenen Wegeflächen ermöglichen. Laubmischpflanzungen sollen die Attraktivität erhöhen.

Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung wird im Hinblick auf die Geschossigkeit entlang der Evrystraße überwiegend die Zweigeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ausgewiesen. In einem kleinen Teilbereich - Ecke Schwabenweg/ Evrystraße - wird die zwingende Dreigeschossigkeit mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ausgewiesen. Hier war, wie überhaupt entlang der ganzen Evrystraße, im Vorgängerplan eine höhere Geschossigkeit erlaubt. Dieser hat in der Örtlichkeit bereits zur Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers geführt, der stadtgestalterisch als "Ausreißer" empfunden wird. Die zwingende Dreigeschossigkeit soll hier der gestalterischen Anpassung zukünftiger Baulichkeiten an diesen vorhandenen viergeschossigen Baukörper dienen.

Im Bereich der Hannoverschen Straße ist die Bebauung in Seenähe bereits realisiert. Im Restbereich wird die Baukörperhöhenentwicklung auf drei Geschosse limitiert. Ein Vollgeschoß im Dachgeschoß ist hier nicht möglich. Die hier geplante Baukörperhöhe soll die der angrenzenden Bebauung an der Evrystraße nicht übersteigen.

Aus diesen Gründen wurden in den "sensiblen" Planbereichen die Trauf- und Firsthöhen auf NN bezogen.

Auswirkungen der Bürgeranhörung und fortwährende kritische Überlegungen seitens der Bürgerschaft, der Ratsgremien und der Verwaltung haben zu diesen Maßnahmen geführt.

Die im Plangebiet ausgewiesene mittlere Bauzeile kann maximal zweigeschossig bebaut werden. Über dem zweiten Vollgeschoß sind Drempel ausgeschlossen.

In der Bauzone entlang dem Seeufer können nur eingeschossige Baukörper errichtet werden. Ein Vollgeschoß im Dachgeschoß ist auch hier möglich, um auf zwei Ebenen ausreichende Nutzungsmöglichkeiten anzubieten.

Als weiteres, wesentliches Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeboten.

Bauweise:

Entlang des größten Teils der Evrystraße, in Verlängerung der Hannoverschen Straße und innerhalb der mittleren Bauzeile wird die Geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit ihr soll entlang der Evrystraße und der verlängerten Hannoverschen Straße eine städtebaulich wünschenswerte Geschlossenheit des Straßenbildes erreicht werden, während die mittlere Bauzeile durch die so mögliche bauliche Verdichtung möglichst vielen Bewerbern angeboten werden kann.

Die letzte Bauzeile entlang des Seeufers soll in abweichender Bauweise, die kleine Lücken zwischen den einzelnen Baukörpern offenläßt, errichtet werden. Damit wird sowohl der darüber liegenden Bauzeile der Blick zum See ermöglicht, wie hierdurch auch vom Baugebiet zur offenen Landschaft übergeleitet werden kann.
Einzig in einem kleinen Teilbereich des südlichen Plangebietes ist die Offene Bauweise ausgewiesen. Hier sollen auf größeren Grundstückszuschnitten individuelle Baugestaltungen möglich sein.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand in ausreichendem Maße hierdurch städtebaulich gefaßt wird.
Entlang der Evrystraße und der Hannoverschen Straße waren im Vorgängerplan, bedingt durch die höhere Zahl der Vollgeschosse, durch Nutzungsgrenzen gestaffelte überbaubare Flächen ausgewiesen.
Diese entfallen in der neuen Planung. An ihre Stelle treten mit 16 m Tiefe ausreichend bemessene überbaubare Flächen, auf denen durch Baukörpervor- und -rücksprünge die Attraktivität der Architektur unterstützt werden kann.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Evrystraße, von der aus untergeordnete Erschließungsstraßen durch das Gebiet geführt werden, die als Wohnsammelstraßen dienen. Von diesen Wohnsammelstraßen ausgehend, durchziehen parallel zum Seeufer in nordwestliche und südöstliche Richtung befahrbare Wohnwege das Plangebiet.

Ruhender Verkehr:

Entlang der Evrystraße und entlang den vorgenannten Wohnsammelstraßen können soweit als möglich Längs- bzw. Querparkstände angeordnet werden. Hier soll der ruhende Besucherverkehr aufgenommen werden. Innerhalb der Geschoßbauten entlang der Evrystraße und Hannoverschen Straße können Tiefgaragen untergebracht werden, die den durch die Wohnnutzung entstandenen Stellplatzbedarf aufnehmen.

Im Bereich der Einzelhäuser, sowohl in der offenen, der geschlossenen und der abweichenden Bauweise wird der Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen.
Hier sind Bauwichgaragen möglich sowie in den Baukörpern integrierte Stellplätze und den Baukörpern vorgelagerte Carports. Dies alles in Abhängigkeit von der betreffenden Bauweise.

Entlang den Anliegerstraßen sind im Planinnenbereich die Stauräume vor den Carports (Garagen) reduziert. Dies kann geschehen, weil wegen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs hiergegen Bedenken nicht bestehen.

Fußgängerverkehr:

Entlang der Evrystraße können für den Fußgängerverkehr kombinierte Rad- und Gehwege geführt werden. Innerhalb der Wohnsammelstraßen kann der Fußgängerverkehr über separate, ausschließlich von Fußgängern genutzte Flächen geführt werden. Auf den befahrbaren Wohnwegen (Anliegerstraßen) ist eine gemischte Nutzung, gleichrangig für Auto und Fußgänger, vorgesehen.

Entlang des Seeufers ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Promenadenweg für Besucher des Plangebietes und des Rotter Sees vorgesehen.
Im Bereich des geplanten Bootshafens weitet sich dieser Promenadenweg auf und gestattet in breiter Form die Begehung der Bootsanlegestelle.
Für die fußläufige Erschließung der mittleren Bauzone sind schmale Fußwege vorgesehen.

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.
In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen und der Firstrichtungen.

Textliche Festsetzungen:

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

Verwirklichungsmaßnahmen:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz.
Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen deshalb keine privaten Eigentümerinteressen entgegen.
Die Bauzeile entlang des Rotter Sees und die mittlere Bauzeile sind weitestgehend bebaut. Auch entlang der Evrystraße schreitet die Bebauung voran. Hier hofft die Stadt durch die Herabzonung der Gebäudehöhen und die Veränderung der überbaubaren Flächen weitere Käuferschichten anzusprechen.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Stadt im Planbereich über den gesamten Grund und Boden verfügt. Die Parzellierung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes.

Kosten für die Stadt Troisdorf:

Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches S 91, Blatt 10 ist bereits erschließungsmäßig realisiert.
Die nachfolgend aufgeführten Kosten beinhalten daher lediglich den finanziellen Aufwand für die Restarbeiten.

Straßenbaukosten	ca.	500.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	280.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	35.000,-- DM
Begrünung	ca.	33.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	32.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	880.000,-- 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 20.07.1989

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)