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 (BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 3

im Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen Pastorsbitze, Edith-Stein-Straße und Spicher Straße

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am 11.05.1971 die Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes S 91 beschlossen.
Am 20.06.1972 erfolgte Aufstellungsbeschluß für den Teilbereich Blatt 3.
Am 21.06.1982 wurde beschlossen, den Bebauungsplan S 91, Blatt 3 um Teilbereiche des alten Bebauungsplanes "S 9" zu erweitern.
Am 29.08.1989 erfolgte Neuaufstellungsbeschluß mit verkleinertem Geltungsbereich, der die Belange der möglichen zukünftigen Trasse der L 332 ausklammert.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "S 91, Blatt 3".
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 3 liegt im Stadtteil Troisdorf-Sieglar zwischen Pastorsbitze, Edith-Stein-Straße und Spicher Straße.
Der genaue Planbereich ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die Randbereichsbebauung in städtebaulich geordneter Weise zu komplettieren und dem verstärkt auftretenden Wunsch verschiedener Anlieger zu entsprechen, den bislang baulich brachliegenden Innenbereich einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erschließung und bauliche Entwicklung des Innenbereiches ermöglicht.

Damit wird dem im Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen.
Zusätzlich zur baulichen Erschließung des Innenbereiches werden vereinzelt Neubaumaßnahmen in bestehenden Baulücken ermöglicht.

Die durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gering, weil im Bebauungsplangebiet keine besonders wertvollen oder schützenswerten Biotopstrukturen vorhanden sind. Die Beeinträchtigungen bleiben im wesentlichen auf die Flächenversiegelungen mit ihren Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Lokalklima beschränkt.
Diese geringen Beeinträchtigungen sind unvermeidbar und müssen in Kauf genommen werden, zumal die bauliche Verdichtung zu einer Schonung von Grund und Boden beiträgt und einer weiteren Landschaftszersiedlung entgegenwirkt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den gesamten Planbereich W = Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 3 kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.
Einen Vorgänger-Bebauungsplan gab es in diesem Bereich bis jetzt noch nicht.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Im Planbereich wird ausschließlich WA = Allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die weiter nördlich angrenzenden Bebauungspläne festgesetzt.
Im Plangebiet selbst ist außerdem dieser Gebietscharakter durch die bestehende Bebauung und die ausgeübte Nutzung vorgeprägt.
Auf die laut Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll in diesem Gebiet ausdrücklich verzichtet werden.
Die ausschließliche Ansammlung von Einfamilienhäusern und die Kleinräumigkeit des Planbereiches selbst sind hierfür die Begründung.
Beide Nutzungen würden die typischen, an ein WA-Gebiet zu stellenden Ansprüche in diesem Falle erheblich schmälern.

Maß der Nutzung:

Entlang der Spicher Straße, der Edith-Stein-Straße und in einem kleinen Teilbereich entlang der Straße "Pastorsbitze" wird die zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Restbereich der Straße "Pastorsbitze" und im Blockinnenbereich wird dagegen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit entspricht weitestgehend der in der Örtlichkeit vorhandenen Baukörper-Höhenentwicklung. Im Blockinnenbereich sollte die Bebauung nicht zu hoch sein, damit auch höhenmäßig noch Durchblicke in den Innenbereich von der Randbebauung aus gewährleistet sind. Als weiteres Maß der Nutzung werden die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
Diese Festsetzung orientiert sich an der im Plangebiet bereits vorgegebenen Situation, wo auf relativ breiten Grundstücken in aller Regel Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser erstellt sind.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von maximal 18 m so ausgelegt, daß zumindest der Bestand an Hauptbaukörpern gefaßt ist und darüber hinaus genügend Fläche für individuelle Architektur-Gestaltung gegeben ist.
Zudem werden die überbaubaren Flächen, dort wo es noch möglich ist, bis zu 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgelegt, um entsprechend große und begrünte Vorgartenflächen zu erhalten.

Verkehrsflächen:

Fahrzeugverkehr:

Von der Spicher Straße ausgehend kann das gesamte Plangebiet ringförmig über die Edith-Stein-Straße und die Straße "Pastorsbitze" angefahren werden.
Der Blockinnenbereich wird von einer von der Straße "Pastorsbitze" ausgehenden Stichstraße, die in einen Wendehammer mündet, erschlossen.

Fußgängerverkehr:

Auf den das Plangebiet umgebenden Straßen wird der Fußgängerverkehr über straßenbegleitende Fußwege geführt. Die in den Innenbereich führende Erschließung soll gemischt genutzt werden. Fußgänger haben hier somit gleiche Rechte wie der Fahrverkehr.

Ruhender Verkehr:

Im Bereich der nördlichen Edith-Stein-Straße sind Parkbuchten für den ruhenden Besucherverkehr vorgesehen. Im übrigen wird der durch die Bebauung ausgelöste ruhende Verkehr auf den Grundstücken der Anlieger selbst aufgenommen. Damit kann die Frage des Parkraumes weitestgehend auf den

privaten Grundstücken ausreichend geklärt werden. In den großzügig ausgelegten Bauzonen können leicht Garagenstellplätze nachgewiesen werden.

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 zusätzlich auch textliche Festsetzungen beigegeben, die die zeichnerischen Planfestsetzungen ergänzen sollen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes steht noch der Landerwerb für die gemischt genutzte innere Erschließungsstraße an.

Bodenordnende Maßnahmen:

Da die ausgewiesene Bebauung sich weitestgehend an den privaten Grundstücksverhältnissen orientiert, kann auf ein öffentliches Umlegungsverfahren verzichtet werden. Hier und da kann es allerdings zu geringfügigen Arrondierungen und Grenzbegradigungen kommen, die jedoch im privaten Bereich abgewickelt werden können.

Kosten für die Gemeinde:

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Ausführung dieser Maßnahme entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Grunderwerbskosten	ca.	25.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	135.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	70.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	15.000,-- DM
Begrünung	ca.	10.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	15.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	270.000,-- DM

Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlage wird entsprechend dem BauGB zu 90 % durch Erschließungskosten gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Troisdorf-Sieglar, den 26.06.1990

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)