Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan S 91, Blatt 7, Ortslage Troisdorf-Sieglar, Kleingartenanlage in der Nähe von Uckendorfer Straße/ EMHA-Discount

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 7, liegt am Rande der Ortslage von Troisdorf-Sieglar, zwischen der Nordseite der Uckendorfer Straße, der Straßenachse Spicher Straße, der Südseite des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 1o, Nr. 686, der Südseite des vorg. Flurstückes in westlicher Richtung folgend, bis in Höhe der verlängerten westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Sieglar, Flur 1o, Nr. 698, der verlängerten westlichen Flurstücksgrenze des vorg. Flurstückes, sowie dessen westlicher Flurstücksgrenze folgend, in südlicher Richtung bis in Höhe des Frankfurter Weges, den Frankfurter Weg in westlicher Richtung folgend, überspringend auf die südliche Straßenbegrenzung des Fehmarnweges, dem Fehmarnweg in westlicher Richtung folgend überspringend auf die Westseite des Lübecker Weges, dem Lübecker Weg in nördlicher Richtung folgend bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Uckendorfer Straße.

Ziel und Zweck des Planes:

Hauptziel des Planes ist es, dem steigenden Nachfragedruck der Bevölkerung nach Kleingartenanlagen zu entsprechen. Dies gilt sowohl für den Nachfrageüberhang aus dem Kleingartengebiet Troisdorf-Oberlar, als auch für die Nachfrage, welche sich aus dem nahegelegenen sog. "Zentralgebiet" des zukünftigen Gesamtbebauungsplanes S 91 ergeben wird.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den Planbereich W = Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Dieses Änderungsverfahren wird parallel mit dem Bebauungsplanverfahren durchgezogen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der Nutzung:

Der größte Teil des Bebauungsplanbereiches wird durch die Nutzung als Kleingartenanlage eingenommen. Es handelt sich dabei um ca. 45 Einzelparzellen, die der gärtnerischen Nutzung dienen und auf denen Baugrenzen eingetragen sind, innerhalb derer kleine Gartenlauben errichtet werden sollen. In unmittelbarer Nachbarschaft der Kleingartenanlage sind eine Parkfläche für ca. 25 PKW, ein Festplatz, ein Kindergroßspielplatz, und der Standort für ein Vereinshaus festgesetzt. Der Spielplatz ist gemäß seiner Anlage sowohl vom später angrenzenden Wohngebiet, als auch von der Kleingartenanlage aus zu benutzen.

Das bestehende Wohnhaus in der nordwestlichen Ecke des eigentlichen Kleingartengebietes ist als Bestand eingetragen; es kann ggfls. in die Anlage integriert werden.

2. Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung wird einzig im Kleingartenbereich eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Auf eine GRZ- bzw. GFZ-Festsetzung wird hier bewußt verzichtet, da die ausgewiesenen Baugrenzen und überbaubaren Flächen zur Reglementierung des Baugeschehens als voll ausreichend angesehen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Erstellung von Gerätehäusern und des Vereinshauses vorbehalten.

4. Nicht überbaubare Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen werden durch die Nutzung für Kleingartenanlage, Park-, Fest- und Kinderspielplatz eingenommen.

5. Die Verkehrsflächen:

Sämtliche Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme des Fehmarnweges, der befahrbar ist, als Fußwege ausgewiesen. Dabei ist dem nordwestlich des Kleingartenbereiches gelegene von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Fußweg Haupterschließungsfunktion für das fußläufige Erreichen des Freizeitgebietes Haus Rott aus der Wohnbebauung heraus zugeteilt. (Lübecker Weg)

6. Sonstiges:

Die Stadt hat vom TÜV-Rheinland ein Gutachten erstellen lassen, das belegt, daß die Entfernung zur Autobahn ausreicht, um die Schadstoffemissionen der Fernstraße so abzubauen, daß eine gefahrlose gärtnerische Nutzung möglich ist.

Auch die Lärmimmissionen liegen wegen der Höhenlage und Himmelsrichtung einem erträglichen Bereich, wie Voruntersuchungen im Zusammenhang mit den benachbarten Wohngebieten S 91 ergeben haben. Darüber hinausgehende Überlegungen sollen erst nach Vorlage des Lärmschutzgesetzes angestellt werden.

Entlang den Haupterschließungswegen sollen an den Umgrenzungen der Kleingartenanlage großkronige Bäume mit dichtem Strauchwerk angepflanzt werden mit dem Doppelzweck, einmal die Kleingartenanlage selbst gegen Wind und sonstige Einflüsse zu schützen und zum anderen, die Schadstoffpufferzone, die durch den Gesamtbebauungsplan gebildet wird, besonders wirksam zu gestalten. (S. auch Ministerialblatt NW 1964, Seite 768 !)

7. Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanentwurfes ist vor allem der Zuerwerb von Flächen aus dem Besitz der Bundesrepublik Deutschland erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung:

1. Kosten für die Gemeinde

Grunderwerbskosten	ca.	keine
Straßenbaukosten	ca.	763.000,00 DM
Kanalbaukosten	ca.	452.000,00 DM
Beleuchtungskosten	ca.	75.000,00 DM
Begrünungskosten	ca.	150.000,00 DM
sonstige Kosten	ca.	60.000,00 DM
		1.500.000,00 DM

2. Vorgesehene Finanzierung:

Soweit der Bebauungsplan Wohnbereiche berührt, wird die Finanzierung durch Anliegerbeitrag gemäß Satzung vorgenommen mit dem dafür vorgesehenen Eingenanteil der Stadt Troisdorf. In den übrigen Bereichen trägt die Stadt Troisdorf die Kosten, die durch die Pachtbeiträge für die Kleingärten amortisiert werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der größte Teil der Fläche befindet sich im städtischen Besitz.

In Vertretung

Troisdorf, den 23.03.1981

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister