Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan S 91, Blatt 9
-Ortslage Troisdorf-Sieglar- (Bereich zwischen Evrystraße, Uckendorfer Straße, Taunusstraße, Westfalenstraße und Schwabenweg)

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hat am 11.5.1971 beschlossen, ein Plan für das gesamte sog. "Entwicklungsgebiet Sieglar" aufzustellen. Am 31.5.1979 hat der Planungsausschuß die Verwaltung beauftragt, in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 6, einen weiteren Plan zu entwickeln. Ein neuer Aufstellungsbeschluß wurde gleichzeitig mit dem Offenlegungsbeschluß am 16.6.198 gefaßt.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen räumlichen Geltungsbereich, der zwischen der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Evrystraße, der nordwestlichen Begrenzungslinie der Uckendorfer Straße, der südwestlichen bzw. südöstlichen und südlichen Begrenzungslinie des Kieler Weges, der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie des Taunusweges, der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Westfalenstraße und der südöstlichen Begrenzungslinie des Schwabenweges liegt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung S 91, Blatt 9.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die im Bebauungsplan S 91, Blatt 6, entstehende Bebauung weiter in Richtung Rotter See fortgesetzt werden kann. Der Bebauungsplan dient somit dazu, weiteren Bevölkerungskreisen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Für den größten Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf W = Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich in einem südlich gelegenen Teilbereich gibt es die Darstellung von gemischten Bauflächen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Auf dem größten Teil des Plangebietes ist WA = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies geschieht, um den Bedarf der Bevölkerung an Einfamilienhäusern und Mietwohnungen, wie vornehmlich an den Eckbereichen der überbaubaren Zonen erstellt werden können, zu decken. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe sollen im gesamten Gebiet zulässig sein, um ein vielfältiges städtisches Leben zu ermöglichen.

Einzige Ausnahmen hiervon sind das im südlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet und die daran angrenzende Gemeinbedarfsfläche. Die Mischgebietszone dient zur Errichtung eines Geschäftszentrums, während auf der Gemeinbedarfsfläche eine Kirche, ein Kindergarten und Spielplätze vorgesehen sind.

Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung sind im WA-Gebiet 2 bis 3 Geschosse zwingend festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier maximal o,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal o,8 bzw. 1,o. Innerhalb des Mischgebietes sind 4 Geschosse erlaubt. Neben der höheren Ausnutzung soll damit erreicht werden, daß sich ein zukünftiges Geschäftszentrum auch optisch, d.h. höhenmäßig, von der übrigen Bebauung absetzt. Die GRZ hat hier den Wert o,4 und die GFZ 1,1.

Als Maß der Nutzung werden somit die Höchstwerte des § 17 BauNVO angeboten.

Bauweise:

Das gesamte Plangebiet beinhaltet im wesentlichen die geschlossene Bauweise. Mit ihr soll eine städtebaulich wünschenswerte Geschlossenheit des Straßenbildes erreicht werden.

Ferner wird dadurch eine vernünftig verdichtete Bebauung erzielt, die kleinere Dienstleistungsbetriebe in vernünftiger Entfernung trägt und die Grundstücksgröße wird in einer finanzierbaren Größe gehalten.

Lediglich im Bereich Uckendorfer Straße und Fehmarnweg gibt es die offene Bauweise, die als Bindeglied zwischen Wohnbebauung und offener Landschaft bzw. Kleingartenanlage dienen kann.

Verkehrsflächen:

Den äußeren Erschließungsring für das Plangebiet bilden der Schwabenweg, die Evrystraße und die Uckendorfer Straße. Wegen grundsätzlicher Verkehrsbedeutung und den damit zu erwartenden hohen Immissionswerten sollen die Evrystraße und der Schwabenweg weitestgehend in Tieflage ausgeführt werden.

Der Innenbereich des Plangebietes wird hauptsächlich über die Westfalenstraße als Wohnsammelstraße erschlossen. Die übrigen Straßen im Plangebiet haben Wohnstraßencharakter.

Ruhender Verkehr:

Entlang allen Wohnstraßen und entlang der als Wohnsammelstraße zu bezeichnenden Westfalenstraße sind soweit als möglich Längsparkstände angeordnet. Für den Bereich der MI-Fläche (Geschäftszentrum) soll der ruhende Verkehr durch Tiefgaragenstellplätze aufgenommen werden mit An- und Abfahrt über den Schwabenweg.

Fußgängerverkehr:

Entlang des Schwabenweges, der Evrystraße, der Uckendorfer Straße und der Westfalenstraße sind separate Gehwege bzw. kombinierter Rad-/Gehwege ausgewiesen.

Im Planbereich stehen dem Fußgänger weiterhin nach Art der verkehrsberuhigten Wohnstraßen angelegte gemischt genutzte Verkehrsflächen zur Verfügung.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das südwestlich gelegene Seegebiet erfolgt über 2 Hauptfußgängerachsen, die die Evrystraße mittels Brückenbauwerken überqueren. Das an den Südosten des Plangebietes angrenzende Schulgelände wird fußläufig über eine Brücke, die den Schwabenweg überspannt, erreicht. Als Besonderheit sollen entlang den auf das Zentrum zustrebenden Wohnwegen Wassergräben angelegt werden, um das Plangebiet stärker zu beleben.

Gestaltungsvorschriften:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 1o3 BauONW beigegeben.

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

Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in diesem Zusammenhang aufgrund von Festsetzungen in Nachbarplänen und mit der Absicht, das größtenteils flache Gelände optisch zu beleben.

Schallschutz:

Das gesamte Gebiet wird wegen der Emissionen der Autobahn A 59 nach § 9 Abs. 5 als Fläche gekennzeichnet, in der von den Bauherren eigenverantwortlich "passive" Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Ob weitergehende Einrichtungen entlang der

Autobahn erforderlich sind, wird nach der Fertigstellung der Bebauun anhand von Messungen ermittelt werden. U. a. wegen der Emissionen der A 59 wird das vorbelastete Gebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Das gesamte Plangebiet befindet sich im städt. Besitz. Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen deshalb keine privaten Eigentümerinteressen entgegen.

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 der Gemeinde:

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

Grunderwerbskosten	ca. 8oo.ooo,oo DM
Straßenbaukosten	ca. 4.ooo.ooo,oo DM
Kanalisationskosten	ca. 4.5oo.ooo,oo DM
Beleuchtungskosten	ca. 175.ooo,oo DM
sonstige Kosten	ca. 125.ooo,oo DM
Begrünung	ca. 4oo.ooo,oo DM
Gesamtkosten	ca. 1o.ooo.ooo,oo DM

S. 5 z. Begründung d. Bebauungsplanes S 91, Bl. 9

Finanzierung:

Die genannten Kosten der Stadt sind ausschließlich Erschließungskosten im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG und werden somit zu 9o % durch die zukünftigen Anlieger gedeckt.

Der 1o %-ige Stadtanteil wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

In Vertretung

Troisdorf, den 18.o9.198o

I. Beigeordneter

Troisdorf, den 21.10.80

stv. Bürgermeister