Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan S 91, Blatt 9, 2. Änderung

Ortslage Troisdorf-Sieglar, Bereich zwischen
Uckendorfer Straße, Westfalenstraße, Schwabenweg
und Evrystraße

Beschlüsse:

Der Rat der Stadt hatte zunächst am 31.01.1989 die Änderung des Gesamtbebauungsplanes S 91, Blatt 9 beschlossen.
Mit Beschluß vom 27.03.1990 wurde der räumliche Geltungsbereich der Änderung verkleinert.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das von der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 9 direkt betroffene Gebiet liegt zwischen Schwabenweg, Evrystraße, nordwestlichem Teilstück des Frieslandringes, Bremer Straße, nordwestlicher Begrenzung des Europaplatzes und nordöstlichem Teilstück des Frieslandringes.
Die Änderung erhält die Bezeichnung S 91, Blatt 9, 2. Änderung.
Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Inmitten des Änderungsbereiches ist noch eine große, baulich brachliegende Grundstücksfläche vorhanden. Die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschriebenen Aussagen entsprechen nicht mehr neuesten städtebaulichen Gesichtspunkten. Vor allem soll die geplante Bebauung an die Erfordernisse höherer Wohnqualität angepaßt werden.
Außerdem sind keine Ausmaße geschäftlicher Nutzungen in Sicht bzw. gewollt, die die noch bestehende Ausweisung als MI-Gebiet mit den, geschäftlicher Nutzung vorbehaltenen, eingeschossigen Anbauzonen, rechtfertigen.
Deshalb soll im gesamten Änderungsbereich die Wohnnutzung (WA-Gebiet) im Vordergrund stehen. Dies schließt natürlich die dem Gebietscharakter generell zugeordneten Nutzungen nicht aus. Es sei denn, in den textlichen Festsetzungen wird hierauf besonderer Bezug genommen.

Im Hergang mit der Planänderung soll auch dem Parkraumproblem in dieser Ortslage besondere Beachtung geschenkt werden indem Tiefgaragen den Bedarf aufnehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll außerdem die Richtzahl auf 1,5 Stpl./Wohnungseinheit erhöht werden.
Der Verbesserung öffentlichen Parkens dienen die Aufweitungen von Hannoverscher Straße und südöstlichem Teilstück des Frieslandringes. Hier sollen auf Grundlage späterer Straßenausbauplanungen öffentliche Stellplätze in ausreichendem Maße angeboten werden.

Im nordwestlichen Änderungsbereich steht der Ausbau des Europaplatzes vor seinem Abschluß.
Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier zwei Gemeinbedarfsflächen - Kirche und Kindergarten - vor, die zugunsten öffentlicher Grünfläche im Rahmen der Europaplatzgestaltung umgewidmet werden sollen.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

In dem seit dem 28.03.1983 rechtskräftigen Bebauungsplan S 91, Blatt 9 sind innerhalb des jetzt anstehenden Änderungsbereiches die überbaubaren Flächen gegenüber denen der neuen Planung erheblich größer ausgewiesen.

Im Änderungsentwurf entfallen sowohl Bauten für Kirche und Kindergarten, als auch die Baukörper zwischen Hannoverscher Straße und südöstlichem Teilstück des Frieslandringes in ihrer Ausdehnung erheblich reduziert ausgeführt werden. Es entsteht somit ein Mehr an unversiegelten Freiflächen.
Von daher werden durch die neuen Planinhalte mögliche Beeinträchtigungen im Sinne des Umweltschutzes eher verringert.

Die geplante Einrichtung öffentlicher Grünflächen im Bereich des Europaplatzes und die Absicht des privaten Investors, auf den Baugrundstücken zwischen Hannoverscher Straße und südöstlichem Teilstück des Frieslandringes seine zukünftigen baulichen Anlagen durch kräftige Grünanpflanzungen in ein entsprechend gestaltetes öffentliches Umfeld zu integrieren, bringen zusätzliche positive Effekte.

Im übrigen enthält die Bebauungsplanänderung keine Darstellungen und Festsetzungen, die eine Nutzung vorbereiten oder rechtlich ermöglichen, durch die erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht werden könnten.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 9 überwiegend Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der jetzt zur Änderung anstehende Flächenanteil weist gemischte Baufläche auf, weil nach früheren Überlegungen hier ein Geschäftszentrum entstehen sollte.
Nunmehr soll in der Bebauungsplanänderung WA = Allgemeines Wohngebiet entsprechend den neuen Zielsetzungen ausgewiesen werden. Deshalb soll die Darstellung "Gemischte Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert werden.
Der Europaplatz wird im Bebauungsplan im wesentlichen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daneben soll noch öffentliche Grünfläche - zwei Kinderspielplätze mit insgesamt ca. 3.500 qm - ausgewiesen werden.
Eine entsprechende Darstellung hierüber erfolgt ebenfalls in der Flächennutzungsplanänderung, die das laufende Bebauungsplanverfahren begleitet.
Nach Abschluß beider Verfahren kann dann die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 9 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Bebauungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich der anstehenden Bebauungsplanänderung wird zur Zeit noch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan S 91, Blatt 9 abgedeckt. Dieser Plan wurde am 28.03.1981 rechtskräftig.
Zukünftig wird ein in seinem Südwesten gelegener Teilbereich durch die geänderte Planung ersetzt.

Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung:

Art der Nutzung:

Im Planänderungsgebiet wird ausschließlich WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, nachdem sich die stadtplanerischen Zielvorstellungen, wie unter "Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung" näher begründet, geändert haben.
Die seinerzeit mit der Errichtung eines Geschäftszentrums verknüpfte MI-Nutzung kann somit entfallen.
Für die bisher unbebauten Grundstücke ergeben sich hieraus keine entschädigungspflichtigen Gesichtspunkte, da die im Gesetz verankerte 7-Jahres-Frist, innerhalb derer generell Ansprüche gestellt werden können, verstrichen ist (siehe Rechtskraft des Bebauungsplanes seit 1981!).
Der Eigentümer war bisher nicht bereit oder in der Lage ein Vorhaben zu verwirklichen.

Aber auch für bebaute Bereiche ist, soweit sie von MI in WA umgewandelt werden, eine im Sinne verbesserter Wohnqualität positive Entwicklung durch die neue Planung gegeben. Eine überzogene geschäftliche Nutzung hätte den Gesamtrahmen des "Wohnparkes Rotter See" erheblich gestört. Im übrigen können im Rahmen vorhandener bzw. zukünftiger WA-Nutzung u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden, so daß ein Defizit in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Verbrauches durch die Planänderung nicht vorgegeben ist.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches wird der Europaplatz - hauptsächlich als Verkehrsfläche - festgesetzt. Die im Rahmen der Platzgestaltung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen neben der allgemeinen Grüngestaltung der Platzsituation zusätzlicher ökologischer Bereicherung. Hier soll Kinder-Spiel erlaubt sein.

Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung wird im Hinblick auf die Geschossigkeit die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Örtlichkeit verwirklichte Bebauung als direkter Bezug genommen. So wird inmitten des Planänderungsbereiches - auch für die baulich noch brachliegenden Grundstücke - die Viergeschossigkeit festgesetzt. Diese Baukörperhöhenentwicklung ist bei verringerter überbaubarer Fläche hier noch tragbar, zumal bei der bestehenden Wohnungsnot auch für Mieter ausreichend Wohnraum geschaffen werden muß. In den übrigen - Randbereichen - wird analog zur vorhandenen Bebauung die Dreigeschossigkeit bzw. die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Auf den bislang unbebauten Grundstücken wird zusätzlich eine auf NN bezogene Firsthöhe festgesetzt, damit hier keinesfalls die Firsthöhe gegenüberliegender Bebauung überstiegen werden kann. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) wird ausdrücklich verzichtet. Damit zieht zwangsläufig flächendeckend der Höchstwert von 1,2.

Mit dieser städtebaulichen Maßgabe soll der Baugenehmigungsbehörde ein Instrument an die Hand gegeben werden, wohnraumfördernde Maßnahmen in den Dachgeschossen zu ermöglichen.
Die genannten städtebaulichen Werte sollen im Zusammenwirken mit der Ausweisung überbaubarer Flächen die Umsetzung ausgewogener städtebaulicher Zielsetzungen ermöglichen.

Bauweise:

Im gesamten Planänderungsbereich wird ausschließlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit ihr soll eine städtebaulich wünschenswerte Geschlossenheit des Straßenbildes erreicht werden. Besonders im Bereich der Hannoverschen Straße soll auf dieser Grundlage eine betont straßenbegrenzende Baukulisse entstehen, die die Attraktivität dieser Achse in Verbindung mit Straßeneinbauten steigern soll.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Bereichen des Planänderungsgebietes werden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand in ausreichendem Maße hierdurch städtebaulich gefaßt wird. Lediglich auf den zur Zeit noch brachliegenden Grundstücken werden gegenüber den Ausweisungen des zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen reduziert. Dies geschieht im allgemeinen öffentlichen Interesse, welches hier den Vorteil in vermehrter - wenn auch privater - Grünflächenanteile sieht. Die speziell in diesem Bereich ausgewiesenen Bautiefen von 14 m gehen konform mit den baulichen Absichten des Investors.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Die Erschließung des Planänderungsbereiches erfolgt im wesentlichen über die Evrystraße und über den Schwabenweg. Von der Evrystraße führt als Mittelachse die Hannoversche Straße in den zentralen Bereich des Planes. Auf diesem Wege kann u.a. auf kürzester Distanz der Europaplatz erreicht werden.
Der Frieslandring dient der Umfahrung des Kernbereiches. Soweit er an den Schwabenweg stößt, wird hier die Fahrbeziehung unterbrochen. In diesem Bereich führt der Eingang einer Tiefgarage zu im Blockinnenbereich gelegenen unterirdischen Stellplätzen.

Ruhender Verkehr:

Der private Stellplatzbedarf wird weitestgehend durch die Anlage von Tiefgaragen auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgenommen. Nicht anders soll bei den noch zu erstellenden Baukörpern entlang der Hannoverschen Straße verfahren werden. Wie bereits erwähnt, soll hierzu eine Tiefgaragenzufahrt vom Schwabenweg aus angelegt werden. Bei Unterfahrung eines Teilstückes des Frieslandringes können dann die im Rahmen der zu erwartenden Bebauung herzurichtenden Tiefgaragen erreicht werden.

Dem öffentlichen Stellplatzbedarf wird durch Anlegen von Parkflächen im Bereich des Europaplatzes, der Hannoverschen Straße und des südöstlichen Teilstückes des Frieslandringes Rechnung getragen.

Fußgängerverkehr:

Entlang dem Schwabenweg und der Evrystraße sind, periphär zum Plangebiet, Fußwege geführt, von denen der Bebauungsplanbereich aus südöstlicher bzw. südwestlicher Richtung fußläufig erschlossen wird. Andere Wegebeziehungen kommen aus Richtung der umgebenden Bebauung; sie streben - direkt oder indirekt - dem zentral gelegenen Europaplatz zu.

Im Plangebiet selbst sollen, außer entlang der Hannoverschen Straße und der Bremer Straße, wo Fußwege separat geführt werden, gemischt genutzte Verkehrsflächen errichtet werden, auf denen Fahr- und Fußgängerverkehr sich nebeneinander vollziehen.
Unter den reinen Fußgängerzonen steht an erster Stelle die Verkehrsfläche des Europaplatzes. Von hier aus führt in südöstlicher Richtung eine mittelbreite Fußwegebeziehung zum Schwabenweg, die in Verbindung mit der Bremer Straße die Funktion einer Haupterschließungsachse in Nordwest-Südost-Richtung hat. Eine über den Schwabenweg geplante Holzbrückenkonstruktion soll in Fortsetzung o.g. Achse fußläufige Beziehungen zu den weiter südöstlich gelegenen und in Beziehung zum Schulzentrum stehenden Flächen für Gemeinbedarf knüpfen. U.a. ist der Bau eines Kindergartens geplant.

Im Nordosten des Plangebietes soll im Anschluß an den dort festgesetzten Kinderspielplatz noch ein schmaler Fußweg hergerichtet werden, der das schnelle Erreichen des Kinderspielplatzes aus dieser Richtung bewirken soll.

Allgemein vertritt die Stadt Troisdorf zur vorgenannten Fußwegeplanung, wie zur Gesamtverkehrsplanung im Plangebiet überhaupt die Meinung, daß mit den bisher genannten Maßnahmen den Anforderungen, wie sie sich aus der wichtigen, weil zentralen Lage des Plangebietes innerhalb der Gesamtsituation "Wohnpark Rotter See" in besonderer Weise ergeben, angemessen entsprochen worden ist.

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 textliche Festsetzungen beigegeben, die die zeichnerischen Planfestsetzungen ergänzen sollen.

Verwirklichungsmaßnahmen/bodenordnende Maßnahmen:

Der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung steht nichts entgegen.
Das Straßennetz ist teilweise erstellt, teilweise im Grundausbau vorhanden.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

sten für die Stadt Troisdorf:

Im Gesamtbebauungsplan S 91, Blatt 9, der im laufenden Verfahren in einem Teilbereich zur 2. Änderung ansteht, sind die Kosten für Realisierung der Erschließung mit rund 10 Mio DM benannt.
Das Verkehrskonzept wird durch die 2. Änderung in seinen Grundzügen nicht berührt.
Die Kosten können deshalb als durch den o.g. Gesamtkostenrahmen abgedeckt angesehen werden.

Troisdorf-Sieglar, den 20.03.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)