Anlage 4

Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a (6) BBauG zum Bebauungsplan S 95, Blatt 3

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan S 95, Blatt 3, liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar, im Bereich zwischen der Pastor-Böhm-Straße, der Friedlandstraße, dem Hitzbroicher Weg und der Larstraße.

Der Bebauungsplan hat die Ordnungsziffer "S 95, Blatt 3".

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist auf dem Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Rat der Stadt hat seinerzeit beschlossen, den gesamten Planbereich der alten Bebauungspläne S 16, S 17 und S 64 zu vereinen und unter der neuen Ordnungsziffer "S 95" weiter zu führen.

Da der auf diese Weise erlangte Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 95 sehr groß ist, mußte er in einzelne Blätter aufgeteilt werden. In der Folge sind bis heute die Blätter 1 und 2 zur Rechtskraft gebracht worden.

Verschiedene Gründe sprechen nunmehr dafür, den Bebauungsplan S 95, Blatt 3, ins Verfahren zu bringen.

Die Gründe sind folgende:

1. Auf dem im Plangebiet vorhandenen Gewerbehof sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Fragen aufgetaucht, welcher Gebietscharakter hier vorliege und wie es um die weitere Existenz des Gewerbehofes allgemein bestellt sei.

   Der Bebauungsplan soll unter anderem diese Frage regeln.

2. Die von der Larstraße aus in das Plangebietsinnere geführte Florianstraße endet unmotiviert und ohne Wendehammer. Im Planverfahren sollte untersucht werden, inwieweit die Möglichkeit besteht, die Florianstraße weiter durchzuführen, bzw. sie in einem Wendehammer enden zu lassen.

3. Südlich der Feuerwehrstation an der Larstraße befindet sich eine große zusammenhängende Fläche, die sich hervorragend für die Errichtung einer städtebaulichen Dominante als Eingangssituation für den Ortsteil Troisdorf-Sieglar eignet. Hier sollten durch den Bebauungsplan Nutzungsziffern geschaffen werden, die diese Bebauung ermöglichen.

4. Der Bebauungsplan soll schließlich auch der Komplettierung der Randbebauung dienen, die nach städtebaulich geordneten Prinzipien gefaßt werden soll.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich entlang der Larstraße ist zwischen Florianstraße und Hitzbroicher Weg eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, die der Feuerwehr dient. Für die Festsetzung von MI-Gebiet auf dem Gewerbehof und entlang von Pastor-Böhm- und Larstraße wird parallel eine Flächennutzungsplanänderung betrieben, die in den genannten Teilbereichen gemischte Bauflächen darstellen wird.

Der Bebauungsplanentwurf S 95,Blatt 3, ist bzw. wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan:

Bislang besteht für das angesprochene Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben geschah bisher auf der Grundlage des § 34 BBauG (im Zusammenhang bebaute Ortslage).

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung wird jeweils diejenige festgesetzt, die bislang in der Örtlichkeit weitgehend verwirklicht ist bzw. in städtebaulicher Hinsicht wünschenswert erscheint.

Dem entspricht weitestgehend die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet,welches lediglich im Bereich des Gewerbehofes und entlang der Pastor-Böhm-Straße und Larstraße durch Mischgebiet ersetzt wird. Die Feuerwehr ist seit langem in dem Plangebiet ansässig; ihr ist das Grundstück für Gemeinbedarf zugeordnet.

Die Ausweisung des Mischgebietes innerhalb des Gewerbehofes erfolgt hier um weitere Nutzungen zu ermöglichen, die bislang ausgeübt wurden. Entlang der Pastor-Böhm- bzw. der Larstraße soll die Mischgebietsausweisung dazu dienen, die hier bereits verwirklichten bzw. als wünschenswert anzusehenden Nutzungen zuzulassen, die Läden, eine Schankwirtschaft mit Kegelbahn und kleinere Handwerksbetriebe einschließt.

Maß der Nutzung:

Im Plangebiet wird größtenteils die zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Höhenentwicklung entspricht derjenigen, die überwiegend im Plangebiet als Bestand vorhanden ist. Lediglich im Innenbereich entlang der Florianstraße und im Zentrum des Gewerbehofes ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. In den Innenbereichen soll die mögliche Bauhöhe nicht zu groß sein, damit für die Innenbereiche eine notwendige Transparenz weiterhin erhalten bleibt.

Auf einem einzigen Grundstück südlich der Gemeinbedarfsfläche ist zwingend eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit ausgewiesen. Hier soll im Eingangsbereich zur Ortslage Sieglar eine städtebauliche Dominante möglich sein, die diese Höhenentwicklung benötigt.

Als Maß der Nutzung werden im übrigen die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung angegeben.

Bei dem bereits erwähnten Eckgrundstück südlich der Feuerwache kann aus städtebaulichen Gründen dieses Maß überschritten werden. Die Überschreitungen werden durch Umstände ausgeglichen, die in der großen Freifläche des Grundstückes für Gemeinbedarf liegen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Der äußere Ring des Plangebietes kann von den es umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Pastor-Böhm-Straße, der Friedlandstraße, des Hitzbroicher Weges und der Larstraße weitestgehend angefahren werden. Für die Erschließung der Blockinnenbereiche dienen jeweils die als Straßenstiche ausgebildeten Trassen der Donatusstraße und der Florianstraße, an deren Enden Wendehämmer angeordnet sind.

Ruhender Verkehr:
Der gesamte ruhende Verkehr, der durch die bauliche Nutzung entsteht, wird auf den Baugrundstücken selbst nachgewiesen. Wegen des lichten Baubestandes ist hier auch Raum für den Besucherverkehr.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr wird das Plangebiet an seinen Außenrändern durch die die Pastor-Böhm-Straße, die Friedlandstraße, die Donatusstraße, die Straße "Hitzbroicher Weg" und die Larstraße begleitenden Fußwege erschlossen. Die Florianstraße weist eine gemischte Nutzung aus, bei der Fußgänger- und Fahrverkehr dieselben Rechte haben. Von der Mitte der Florianstraße ausgehend führt in nördlicher Richtung ein Fußweg westlich hinter der Feuerwache her, der eine Querverbindung zur Donatusstraße und zu der Straße "Hitzbroicher Weg" schafft.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW:

Dem Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften auf der Grundlage des § 103 BauO NW beigegeben. Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiter entwickelt werden. In diesem Zusammenhang geschieht auch die Festsetzung der Dachneigungen. Die Dachflächen selbst sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da diese Farbtöne in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden sind und das einheitliche Bild der Dachlandschaften nicht durch anders farbige Eindeckungen gestört werden soll.

Die Ausmaße von Dachgauben und Dacheinschnitten werden limitiert. Hierdurch soll erreicht werden, daß jederzeit die Hauptdachform als übergeordnet erkennbar und dominierend wirkt.

Die Aufzählung der in den Vorgärten möglichen Einfriedigungen orientiert sich an den in der Örtlichkeit vorhandenen. Lediglich nicht wünschenswerte Einfriedigungen werden ausgeschlossen.

Ebenso verhält es sich mit den Fassadenmaterialien, die in vielfältiger Form den Bebauungsplanbereich prägen. Deshalb werden auch hier nur solche Fassadenmaterialien in den Gestaltungsvorschriften erwähnt und ausgeschlossen, die zu Verunstaltungen oder falscher Bezugnahme führen können.

Kosten für die Gemeinde:

Außer den Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes fallen lediglich Kosten für die Anlage eines Wendehammers am Ende der Florianstraße an. Da es sich um geringfügige Flächen in der Größenordnung von max. 30 qm handelt, werden die Kosten hierfür mit

10.000,-- DM angegeben.

Troisdorf, den 06.02.1984

In Vertretung

(Brückenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den 3.4.84

Bürgermeister