Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan S 9, 7. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Das vom Bebauungsplan S 9, 7. Änderung erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Sieglar zwischen Rathausstraße, Uhlandstraße, Lessingstraße/Kleiststraße und RSVG-Trasse. Der räumliche Geltungsbereich ist damit deckungsgleich mit der 6. Änderung zum Bebauungsplan S 9.
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "S 9, 7. Änderung". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplanentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Ursächlich für die 7. Änderung des Bebauungsplanes S 9 auf den räumlichen Ausmaßen der 6. Änderung sind folgende stadtplanerische Zielsetzungen:

1. Der Bereich des ehemaligen Rathausgebäudes soll mit einem Teil seines Umfeldes von Gemeinbedarfsfläche in allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

2. Der entfallende Teil der Gemeinbedarfsfläche soll nordwestlich an das Grundstück des ehemaligen Rathauses angefügt werden, um so die Errichtung eines nach Bedarfsplan notwendigen Kindergartens zu ermöglichen.

3. Auf den Flurstücken Gemarkung Sieglar, Flur 6, Nrn. 65 und 290 sollen die überbaubaren Flächen in nordwestliche Richtung ausgeweitet werden.

4. Der in der Örtlichkeit am nordöstlichen Ende der Lessingstraße vorhandene Wendekreis soll in die Änderung übernommen und demzufolge die Baugrenzen auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken Gemarkung Sieglar, Flur 6, Nrn. 437 und 469 geändert werden.

Für die übrigen Teile des Änderungsbereiches werden die städtebaulichen Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes S 9 überwiegend übernommen.
Insoweit sollen auch in dieser Begründung nochmals die stadtplanerischen Zielsetzungen hierzu verdeutlicht werden:

Hauptanliegen der Bebauungsplanänderung war die Verlagerung des im Plangebiet bisher eingerichteten städtischen Bauhofes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2. Hierdurch werden Flächen für Wohnbaunutzungen freigestellt, die

bisher anders genutzt worden sind. Dieser Vorgang dient der städtebaulichen Ordnung des gesamten Umfeldes.
Der städtische Bauhof war nämlich nutzungsmäßig als Insel inmitten überwiegender Wohnbebauung gelegen; er war immer Fremdkörper und in seinen Auswirkungen gegenüber der baulichen Umgebung negativ.
So gilt also die Änderung des Bebauungsplanes S 9 vornehmlich der Ausweisung von überbaubaren Flächen für Wohnungsbau und Kindergarten dort, wo bisher eine andere Nutzung vorlag.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege:

Wesentliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziffer 7 - Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege usw. - werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes S 9 und deren formulierten Zielsetzungen positiv angesprochen.
Hier soll nämlich eine Gemengelage zugunsten einer dem allgemeinen Gebietscharakter adäquaten Nutzung, die im Sinne des Umweltschutzes eine Verbesserung darstellt, aufgehoben werden.
So werden demnächst anstelle von Werkgebäuden und platzartigen Verkehrsflächen Wohnhäuser und ein Kindergarten in offener Bauweise mit Vor- und Hintergartengrün den Versiegelungsgrad mindern und die Immissionen reduzieren. Hierdurch wird der Reiz dieser nahezu zentralen Ortslage erhöht.

Als Abwägungsergebnis ist damit festzustellen, daß die angestrebte Bebauungsplanänderung gegenüber der bisherigen Situation einen Fortschritt im Sinne der in § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB formulierten Belange darstellt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der Bebauungsplanbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.
Im südöstlichen Planbereich ist an der Rathausstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Hieraus soll in der Bebauungsplanänderung die Nutzung für einen Kindergarten entwickelt werden.
Insoweit kann festgestellt werden, daß die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Bebauungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes S 9 ist deckungsgleich mit dem der 6. Änderung. Aus den unter "Ziel und Zweck des Bebauungsplanes" genannten Zielsetzungen mußte die 6. Änderung in die 7. Änderung des Bebauungsplanes übergeführt werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird überwiegend WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem gewachsenen Gebietscharakter und wird demnach auch auf die Neuzugänge an Wohnbaufläche ausgedehnt. Im Südosten des Plangebietes wird südwestlich und nordwestlich angrenzend an das alte Rathausgebäude der ehemaligen Gemeinde Sieglar Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Hier soll ein Kindergarten mit seinen Freiflächen errichtet werden. Das ehemalige Rathausgebäude selbst steht unter Denkmalschutz.

Der im nordwestlichen Plangebiet ausgewiesene Kinderspielplatz ist seit Jahrzehnten Bestand. Er ist mit Spielgeräten ausgestattet und wird dementsprechend auch genutzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes wird weitestgehend die Dreigeschossigkeit als Höchstmaß der Baukörperhöhenentwicklung festgesetzt. Im verbleibenden Restbereich entlang der Lessingstraße und entlang der vom Wendekreis in nordwestliche Richtung ausgehenden Stichstraße wird straßen-einseitig die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des südwestlich daran angrenzenden allgemeinen Wohngebietes wird eine Geschossigkeit nicht festgesetzt. Da hier Häuser für Aussiedler und ein Kindergarten gebaut sind bzw. gebaut werden sollen, möchte die Stadt Troisdorf hier der individuellen Architektur nicht vorgreifen.
Zusätzlich zur Anzahl der zulässigen Geschosse werden im Bebauungsplan noch relative Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt.
Soweit die Höchstzahl der Geschosse durch Traufhöhenbestimmung nicht in Form senkrecht geführter Außenwände erreicht werden kann, dient sie der Einrichtung/Genehmigungsfähigkeit von Vollgeschossen im Dachgeschoß.
Hierdurch wird der durch OVG-Urteil untersagten Festsetzung "1 Vollgeschoß im Dachgeschoß" in veränderter Weise Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird allgemein mit 0,4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Beide Werte entsprechen der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990.
Die Anwendung dieser Höchstwerte entspricht zum einen der Ortsüblichkeit, zum anderen soll, bedingt durch die Festsetzung "VG i. DG" (Vollgeschoß im Dachgeschoß), der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht bzw. erleichtert werden.

Verkehrsflächen:

Haupterschließungstangente für das Plangebiet, über die Ziel- und Quellverkehr sich hauptsächlich abwickelt, ist die Rathausstraße. In sie münden die Uhlandstraße und die verlängerte Lessingstraße, die beide in Verbindung mit dem in den Blockinnenbereich führenden Straßenstich die kleinräumige verkehrliche Erschließung übernehmen.

Fußgänger- und Radfahrverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird überwiegend, soweit es sich nicht um die gemischt genutzten Anteile der Verkehrsflächen handelt, beidseitig der Erschließungsstraßen auf Bürgersteigen geführt.
Von der Uhlandstraße geht in südöstliche Richtung zusätzlich ein Fußgängerstich ab, der den Innenbereich fußläufig erschließt und die schnelle Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes ermöglicht.
Für Radfahrer ist entlang der Rathausstraße eine separate Spur bereits in der Örtlichkeit vorhanden.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sollen im Zuge der Verlängerung der Lessingstraße im Bereich des Wendekreises drei bis vier Stellplätze eingerichtet werden. Auf die Notwendigkeit dieser Stellplätze wurde von der Bevölkerung mehrfach hingewiesen.

Der durch die Wohnbaunutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und vollzogen werden.

Öffentlicher Nahverkehr:

Im Bereich der Rathausstraße sind Bushaltestellen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG) eingerichtet. Von hier aus wird das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

In den bereits bebauten Teilbereichen des Planentwurfes wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß der Bestand - auch teilweise Anbauten - hierdurch weitestgehend städtebaulich gefaßt werden konnte.

Die Tiefe dieser Flächen variiert daher zwischen 14 m und 18 m.
Die einzige Ausnahme hierzu wird im Bereich der früheren Bürgermeisterei sichtbar, wo der Bestand total durch Baugrenzen gefaßt wurde.

Im übrigen wurden überbaubare Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise so gewählt, daß der Wunsch nach individueller Baukörpergestaltung Berücksichtigung findet.

Textliche Festsetzungen:

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften):

Dem Bebauungsplanentwurf S 9, 7. Änderung werden neben den textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 beschlossen werden sollen.
Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestaltung des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt, sowie ortstypische Gestaltungsmerkmale aufgenommen und weiterentwikkelt werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist nur geringfügiger Landerwerb notwendig, da alle Verkehrsflächen fast ausschließlich im städtischen Besitz sind.
Geringfügige Landumlegungen/Grenzbegradigungen/Arrondierungen sind ebenfalls erforderlich. Sie bewegen sich jedoch in einem Rahmen, der ein förmliches Umlegungsverfahren nicht erfordert.

Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes S 9 fallen folgende Kosten an:

Straßenbaukosten	290.000,-- DM
Beleuchtungskosten	25.000,-- DM
Kanalbaukosten	150.000,-- DM
Begrünung	30.000,-- DM
	545.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird teilweise durch Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und aus Finanzmitteln aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf-Sieglar, den 28.12.1990 In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)