Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 BBauG zum Bebauungsplanentwurf Sp 21, 2. Änderung
Ortslage Troisdorf-Spich

BLS

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21 beinhaltet einen Bereich zwischen der nordöstlichen Grenze der Autobahn A 59, der südöstlichen Grundstücksgrenze der Wegeparzelle Gemarkung Spich, Flur 8, Nr. 164, bis zur Bundesbahn Köln-Frankfurt-Gießen, der Südwestseite der Bundesbahn und der künftigen südlichen Straßenbegrenzungslinie der L 269 a (Niederkasseler Straße/ Lülsdorfer Straße), die Sternenstraße, den verlängerten Heuserweg und die fußläufige Anbindung der Siedlung "Auf dem Vogelsang" überspringend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt (Autobahn A 59) in der Ortslage Troisdorf-Spich.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes Sp 21, Nr. 2, beinhaltet nachstehend benannte Zielsetzung:

a) Intensivierung der Flächennutzung in Form von vielfältig aufteilbaren Grundstückseinheiten, die der Verschiedenartigkeit gewerblicher Belange und deren Betreiber Rechnung tragen kann.

b) Sicherstellung der vorg. Zwecken zukommenden sachgemäßen Erschließung bei gleichzeitig größtmöglicher Nutzungseffiziens ,d.h., weiterer Erschließungsstraßen als bislang.

c) Die geplante L 269 a im Zuge der Lülsdorfer Straße wird nachrichtlich übernommen.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für das hier anhängige Gebiet Wohnbauflächen aus. Die bereits durch die Aufsichtsbehörde genehmigte und in Kürze wirksam werdende 2o. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf sieht die Umwidmung von Wohnbauflächen in gewerbliche Bauflächen vor, so daß die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

2. Bebauungsplan:

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Sp 21 ist seit dem 27.04.1968, die ebenfalls rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21 seit dem 27.02.1973 rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21 faßt zum einen beide Bebauungsplanteilbereiche zusammen und beabsichtigt zum anderen die Modifizierung von Erschließungsflächen örtlicher und überörtlicher Art.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung ist Gewerbegebiet (GE) für den gesamten Bereich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und der beabsichtigten Grundflächennutzung, vorgesehen. Dieses entspricht der in Teilbereichen bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung des Flächenbereiches und der Absicht, kleineren Gewerbebetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben, ohne die Wohnbebauung Spichs erheblichen Immissionen auszusetzen.

Maß der Nutzung:

Bei den Festsetzungen des Maßes der Nutzung wurde auf die örtlich bereits vorhandene Bebauung Rücksicht genommen und lediglich die Feststellung der Grundflächenzahl verbunden mit einer maximal Höhenangabe im Textteil des Bebauungsplanes vorgenommen. Diese Angaben genügen, um in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen die städtebauliche Ordnung zu garantieren.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Flächen sind untergliedert. Sie können insgesamt mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut werden. Entlang den Straßen ist eine ca. 2o m Tiefe Zone ausgewiesen. Sofern auf dem Grundstück Büros oder -ausnahmsweise- Wohnungen errichtet werden, so sind sie in dieser Zone unterzubringen und mit Flachdach zu versehen. Damit soll erreicht werden, daß entlang der Straßen ein etwas einheitlicheres und freundlicheres Bild erreicht wird, als dies nur durch Werkhallen zu erzielen ist.

Bauweise:

Da für Gewerbegebiete weder die geschlossene, noch die offene Bauweise geeignet ist, alle denkbaren und städtebaulich unproblematischen Situationen aufzunehmen, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Danach darf entweder auf die Grundstücksgrenze gebaut werden, oder es muß ein Abstand nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, d.h., mindestens von 6,o m zwischen zwei Gebäuden eingehalten werden. Mehr ist nach Auffassung der Stadt nicht zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Verkehrsflächen:

Ausgehend von der höherwertigen Anlage der L 269 a ergeben sich für den Gewerbegebietsbereich 2 Anbindungsflächen, zum einen über den Heuserweg, zum anderen über den Biberweg. Der interne

Bereich ist dergestalt unterteilt, daß blockweise Erschließungsmöglichkeiten geschaffen werden, die geeignet sind, zur Bebauung anstehende Flächenbereiche in einer optimalen Gliederung aufteilen zu können. Straßenbegleitend sind Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich ausgewiesen, die Zufahrtsradien sind so gestaltet, daß dem anfallenden Schwerlastverkehr vorzugsweise die Anfahrbarkeit aller Grundstückseinheiten ohne Schwierigkeiten ermöglicht wird.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich darauf, in der 2o,o m Zone entlang den Straßen Flachdach für den Fall vorzuschreiben, daß Büros errichtet oder Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden. Darüberhinaus wird lediglich auf die Gestaltung und Begrünung der unbebauten Grundstücksteile und der öffentlichen Verkehrsflächen Wert gelegt. Weitergehende Festsetzungen haben sich in der Praxis als überflüssig oder nicht durchsetzbar erwiesen.

Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO:

Die Gliederung auch nach emmissionsträchtigen Betrieben wird im Benehmen mit dem Gewerbeaufsichtsamt sowohl im Text- wie in zeichnerischer Form angestrebt, wobei auch das architektonische Gliederungsmoment zur Minderung emmissionsbelastender Momente beitragen kann. Durch diese Gliederung sollen die vorhandenen oder zukünftigen Wohnbereiche in der Nachbarschaft geschützt werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vor allem der Grunderwerb für die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen in Teilbereichen sowie deren Realisierung erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	85o.ooo,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	4.638.ooo,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	1.56o.ooo,-- DM
Beleuchtung	ca.	224.ooo,-- DM
Begrünung	ca.	51.ooo,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	27.ooo,-- DM
Gesamtkosten	ca.	7.35o.ooo,-- DM

Finanzierung:

Die Finanzierung wird durch einen eigenen Gemeindeanteil sowie durch den satzungsmäßigen Beitrag der Anlieger, wie auch durch Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21 stellt die Grundlage für evtl. notwendige Bodenordnungsmaßnahmen in Form von Umlegungen oder zusätzlichen Grunderwerb zum Zwecke der Realisierung des Bebauungsplanes dar.

In Vertretung

Troisdorf, den

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister