Stadt Troisdorf

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Sp 23, Blatt 2
Ortslage Troisdorf-Spich

Die Begründung wurde aufgrund von Anregungen und Bedenken zur 1. Offenlage geändert.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 23, Blatt 2 liegt im Ortsteil Troisdorf-Spich im Innenbereich zwischen der Brückenstraße, der Maarstraße, dem Schlehdornweg, der Spichbuschstraße und der Porzer Straße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Randbereiche der Brückenstraße, der Maarstraße, des Schlehdornweges, der Spichbuschstraße und der Porzer Straße sind bereits überwiegend bebaut.
Für Teilflächen des Blockinnenbereiches besteht seitens der Anlieger Interesse an einer zusätzlichen Bebauung. Da auch in der Stadt Troisdorf zur Zeit akuter Wohnungsmangel herrscht, soll dem Ansinnen Rechnung getragen werden. Über den Bebauungsplan soll daher die Möglichkeit zur Errichtung von 3 eingeschossigen Wohnhäusern geschaffen werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Der Blockinnenbereich, in dem nun in geringem Umfang eine Bebauung ermöglicht werden soll, stellt sich bisher als Gartenfläche der Blockrandbebauung dar. Es handelt sich überwiegend um Ziergärten mit geringem Nutzgartenanteil, die insgesamt keinen hohen ökologischen Wert haben. Da jedoch durch die notwendige Versiegelung der Erschließungsfläche und die Erstellung der Baukörper bisherige Freiflächen verloren gehen, soll der Eingriff durch geeignete Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung bzw. durch Bepflanzungen nach der Baukörpererstellung soweit als möglich gemildert werden. Die Stadt Troisdorf wird daher für den Bereich des Bebauungsplanes eine isolierte Gestaltungssatzung erlassen, über die entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen aus.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 23, Blatt 2 existiert bisher kein Planvorgänger.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Für den Bereich entlang der Brückenstraße wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Der Bereich entlang des Schlehdornweges und der vom Plan abgedeckte Innenbereich werden als reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier handelt es sich um eine absolut ruhige Wohnlage, die über diese Festsetzung abgesichert werden soll.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Brückenstraße werden zwei Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 40 und 45 Grad zulässig. Die Firsthöhe ist auf 11 m, die Traufhöhe auf 6,50 m beschränkt. Diese Maße orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Für den gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es sind Satteldächer zwischen 40 und 45 Grad mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen Traufhöhe von 3 m zulässig. Die Maße orientieren sich an der bestehenden Bebauung entlang des Schlehdornweges und sollen auch im Blockinnenbereich eine angepaßte Wohnbebauung sicherstellen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes entlang der Brückenstraße wird gemäß dem vorhandenen Bestand offene Bauweise festgesetzt. Das gleiche gilt für die bestehende Bebauung innerhalb des reinen Wohngebietes entlang des Schlehdornweges. Die neu zu errichtenden Gebäude im Innenbereich sollen ebenfalls in offener Bauweise erstellt werden, um sich in die Gesamtsituation entsprechend einfügen zu können.

Entlang der Brückenstraße und des Schlehdornweges wurden die überbaubaren Flächen so ausgewiesen, daß die bestehende Bebauung weitestgehendst gefaßt wurde. Im Innenbereich sind die überbaubaren Flächen auf eine Tiefe von maximal 14 m festgesetzt, um keine zu massiven Baukörper aufkommen zu lassen. Gleichzeitig wird dadurch der Anteil der nicht überbaubaren Frei- und Grünflächen entsprechend hoch gehalten.

Verkehrsflächen:

Der Planbereich wird im südöstlichen Bereich von der Brückenstraße tangiert, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist. Im südwestlichen Bereich grenzt der Schlehdornweg an, der als reine Anliegerstraße anzusehen ist. Die Erschließung des Innenbereiches soll durch einen 3,50 m breiten, privaten Wohnweg mit der Festsetzung "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der angrenzenden Parzellen" sichergestellt werden, der nach ca. 40 m in einem Wendehammer endet. Die Müllentsorgung muß für diesen Weg über die Straße "Schlehdornweg" erfolgen.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr muß im gesamten Planbereich auf den Privatgrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.

Fahrradverkehr:

Der Fahrradverkehr muß innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Straßen die Fahrbahn mit benutzen. Separate Radwege werden nicht angeboten. Hierfür besteht auch kein dringender Bedarf, da es sich um eine relativ verkehrsarme Wohnsiedlung handelt.

Fußgängerverkehr:

Auf dem Erschließungsweg für den Blockinnenbereich soll der Fußgänger die Verkehrsflächen gleichrangig mit den übrigen Verkehrsteilnehmern nutzen. In den angrenzenden Straßen sind für den Fußgänger separate Bürgersteige ausgebaut.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über Haltestellen in der Maarstraße und in der Brückenstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine Grün- oder Freiflächen ausgewiesen. Unmittelbar an den Planbereich angrenzend befindet sich jedoch der Stadtteilpark Spich mit weitläufigen Grün- und Erholungszonen, in denen auch Spielmöglichkeiten für Kinder gegeben sind.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Planbereich beschließt der Rat der Stadt Troisdorf eine isolierte Gestaltungssatzung, die somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Sonstiges:

Der Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß die private Wegefläche von den angrenzenden Eigentümern erstellt werden, um die Erschließung für die geplanten Gebäude im Blockinnenbereich sicherzustellen.

Kosten und Finanzierung:

Da der Erschließungsweg in den Blockinnenbereich sowie die Kanalverlegung für die möglichen Baukörper auf privater Basis erstellt werden, entstehen der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen:

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Troisdorf-Sieglar, den 17.12.1992

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)