Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplanentwurf Sp 24, 8. Änderung und Erweiterung

-Ortslage Troisdorf-Spich-

Diese Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 2o.11.1979 bis einschl. 2o.12.1979 öffentlich ausgelegen. Sie wurde aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen ergänzt und verändert.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sp 24 beinhaltet einen Bereich zwischen der Nordgrenze der Niederkasseler Straße, der westlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Spich, Flur 9, Nr. 595, der Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Spich, Flur 9, Nr. 597, in südwestlicher Richtung, bis zum Auftreffen auf die Nordwestgrenze des vorgenannten Flurstückes, der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Gemarkung Spich, Flur 9, Nr. 597 (Weg), sowie der südwestlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Spich, Flur 9, Nrn. 5oo, 5o1, 74o, und der nordwestlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Spich, Flur 22, Nrn. 275 und 274, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sp 24 dient vor allem 3 Zielen:

1. Der Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, schloß auf den nichtüberbaubaren Flächen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen aus. Daher war es durch die Steigerung des Motorisierungsgrades zu einem Fehlbedarf an Stellplätzen und Garagen gekommen. Die öffentlichen Verkehrsflächen und der Wendehammer der Saturnstraße wurden deswegen vor allem durch parkende Fahrzeuge blockiert. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, zusätzliche Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken zu erstellen.

2. Im Inneren des Baublockes zwischen Saturnstraße, Landesstraße L 269 und Jupiterstraße sah der Plan Sp 24 auf einer kleinen Grundstücksfläche die Anlage eines Kinderspielplatzes vor. Die Fläche reicht nach neueren Erkenntnissen nicht für einem funktionsgerechten Kinderspielplatz aus. Deswegen sieht der Plan im westlichen Anschluß an das Baugebiet die Anlage einer großen Grünanlage mit Kinderspielplatz vor. Die kleine Spielplatzfläche im Blockinnenbereich soll dagegen für die Bebauung freigegeben werden.

- 85 -

S. 2 z. Begründung d. Bebauungsplanes Sp 24, 8. Änderung

3. Der Bebauungsplan Sp 24, Blatt 1, sah einen Anschluß der Jupiterstraße an ein übergeordnetes Verkehrsnetz vor. Da auf der Niederkasseler Straße (früher Stockemer Weg) die Landesstraße L 269 verläuft, wurde dieser Anschluß bislang nicht geschaffen. Andererseits existieren am Ende der Jupiterstraße keine ausreichenden Flächen mehr, um eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit zu schaffen. Daher sieht der Plan vor, daß dieser Anschluß erst dann geschaffen wird, wenn auf der Niederkasseler Straße nicht mehr die Landesstraße L 269 verläuft. Die Neutrassierung der L 269 im Zuge der Lülsdorfer Straße befindet sich z. Zt. im Planfeststellungsverfahren.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für das anhängige Gebiet Wohnbaufläche aus.
Die Festschreibung eines Spiel- und Bolzplatzes dient dem hier vorliegenden Wohnquartier unmittelbar und ist demzufolge als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2. Bebauungsplan

Dieser ist seit dem 27.07.1968 rechtsverbindlich.

Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sp 24 wurde um Bereiche erweitert, die aus dem 1968 anhängigen Verfahren wegen des Anbauverbotes an die L 269 (Stockemer Weg bzw. Niederkasseler Straße) ausgeklammert wurden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) für den gesamten Bereich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen, vorgesehen. Dies entspricht der fast vollständig vorhandenen Bebauung und Nutzung des Gebietes.

Maß der Nutzung:

Die Festsetzungen der Geschoßzahlen entsprechen ausnahmslos der fast vollständig vorhandenen Bebauung.

Als Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind die Höchstwerte des § 17 Bau NVO angesetzt. Dies genügt zusammen mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen, um die städtebauliche Ordnung zu garantieren.

Bebaubare Grundstücksflächen:

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Regelfall etwas größer geschnitten als die tatsächlich bereits überbauten Flächen. Dies soll geringfügige Erweiterungen, vor allem im Erdgeschoßbereich, ermöglichen. An den Kopfenden der Reihenhausgruppen sind die überbaubaren Flächen ebenfalls vergrößert, um hier vor allem die Errichtung von Garagen und darüberliegenden Erweiterungsbauten zu ermöglichen.

Verkehrsflächen:

Die bisher vorhandenen Verkehrsflächen Jupiterstraße und Saturnstraße werden durch eine fußläufig zu erschließende Querspange am Ende der Saturnstraße ergänzt. In seinem östlichen Teil war dieser Fußweg bereits in der bislang verbindlichen Planfassung enthalten. Da dieser Fußweg aus dem Gebiet der Sternenstraße heraus eine relativ gefahrlose Verbindung zu Friedhof und Schule in Spich darstellt, soll dieser Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden bzw. bleiben. Alle übrigen Erschließungswege, die ausschließlich der Erschließung von Reihenhäusern bieten, können nach Auffassung der Stadt im Privateigentum verbleiben. Sie werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller anliegenden Parzellen belegt.

Die Jupiterstraße soll an den Stockemer Weg angeschlossen werden, da in ihrem Endbereich keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen, um eine verkehrsgerechte Wendemöglichkeit zu schaffen. Die Anbindung der Jupiterstraße an den Stockemer Weg (Niederkasseler Straße) soll jedoch erst erfolgen, wenn auf der Niederkasseler Straße nicht mehr die Landesstraße L 269 verläuft. Dies wird durch eine Festsetzung gemäß § 9 a Abs. 1 BBauG sichergestellt.

Gestaltungsvorschriften:

Die wenigen Gestaltungsvorschriften in den textlichen Festsetzungen orientieren sich voll an der bereits vollständig vorhandenen Bebauung.

Die Festsetzungen für die nichtüberbaubaren Flächen zusammen mit den vorgeschlagenen Straßenbäumen in den vorhandenen Längsparkständen sollen bewirken, daß diese Baugruppe, die heute noch den Ortsrand Spich nach Westen bildet, stark durchgrünt wird und so einen angemessenen Anblick von Westen her bietet.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vor allem der Grunderwerb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erforderlich. Ferner sollen nach Fertigstellung des neu anzulegenden Erschließungswegenetzes die im Plan als öffentliche Wege ausgewiesenen Flächen durch die Stadt Troisdorf übernommen werden.

S. 4 z. Begründung des Bebauungsplanes Sp 24, 8. Änderung

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca. 278.506,-- DM
Straßenbaukosten	ca. 363.400,-- DM
Kanalbaukosten	ca. 165.100,-- DM
Beleuchtung	ca. 24.000,-- DM
Begrünung	ca. 35.000,-- DM
Sonstige Kosten (Spielplatz)	ca. 480.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 1346.006,-- DM

Finanzierung:

Die Finanzierung wird durch einen eigenen Gemeindeanteil sowie durch den satzungsmäßigen Beitrag der Anlieger sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich der größte Anteil der Grundflächen in Privateigentum oder in Händen eines Bauträgers befindet, der die städtebauliche Realisierung auf der Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Sp 24 vornimmt; lediglich im nordwestlichen Teilbereich ist der Zuerwerb von Flächen zur Gestaltung der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich.

In Vertretung

Troisdorf, den -5. 3. 80

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den -6. 5. 80

Bürgermeister