Stadt Troisdorf

Anlage 7

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung, liegt in den Ortsteilen Spich und Oberlar und umfaßt ein Gebiet zwischen der A 59, der Rotter Viehtrifft und der Bonner Straße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Planentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im wesentlichen Bereiche, die bisher als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen waren, herausgenommen und als überbaubare Flächen dargestellt werden. Zudem wird der in diesem Bereich gelegene Rad-Gehweg in seiner Richtung leicht verschwenkt. Einen weiteren Änderungspunkt stellt die Einmündung der Rotter Viehtrift in die Bonner Straße dar, die durch eine leichte Verschwenkung rechtswinklig einmünden soll und dadurch eine geringere Inanspruchnahme der Lagerflächen eines benachbarten Gewerbegrundstückes bewirken soll.

Der Plan zeigt auch nach der Änderung ein schlüssiges Erschließungssystem für die angestrebte gewerbliche Nutzung auf und ermöglicht durch entsprechende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, sowie der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung, die den Erfordernissen moderner Gewerbebetrisbsanlagen gerecht wird.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung, im wesentlichen gewerbliche Bauflächen aus. Lediglich entlang der A 59 ist ein ca. 30 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Parallel zur A 59 verläuft im Flächennutzungsplan eine Hauptverkehrsstraße, deren künftige endgültige Lage und Bestimmung noch nicht eindeutig festgelegt ist, und deren Darstellung deshalb beibehalten werden sol

Bebauungsplan:

Für den Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Sp94, Blatt 2, besteht z.Zt. der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2. Dessen Aussagen sind bis auf die vorab unter der Überschrift "Ziel und Zweck des Bebauungsplanes" angegebenen Änderungen identisc mit der nun angestrebten Planänderung.

Festsetzung des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Für alle baulich nutzbaren Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung, ist Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Flächen sind bisher überwiegend nicht bebaut und sollen aufgrund ihrer Lage zwischen der Autobahn A 59 und den angrenzenden,

z.Teil bereits gewerblich genutzten Flächen, ebenfalls dieser Nutzu zugeführt werden. Sie sollen der Stadt Troisdorf als Reserve- und Ausweichflächen für die z.T. bereits ausgelasteten Gewerbegebiete dienen.

Zwischen der A 59 und dem geplanten Gewerbegebiet soll ein ca. 30 m breiter Grünstreifen angelegt werden, der die beiden Nutzungen trennen und eventuelle Kollisionen verhindern soll.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird für den gesamten Planbereich durch eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 2,2 gerege Zusätzlich werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die entlang der Bonner Straße auf 14 m und in den dahinter liegenden Bereichen auf 16 m festgesetzt. Diese Nutzungsmaße gewährleisten eine optimal Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke; die Höhenabstufung soll andererseits zu wuchtige Baukörper entlang der Bonner Straße, die als starkbefahrene innerörtliche Hauptverkehrsstraße einzustufen ist, verhindern.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sindim Prinzip flächendeckend ausgewiesen, so daß die Errichtung der notwendigen Betriebsgebäude an den vom Betriebsablauf her erforderlichen Stellen erfolgen kann. Allerdings sind entlang der Erschließungsflächen die Baugrenzen um 6 m zurückgenommen, um hier eine intensive Begrünung zu ermöglichen Durch diese Maßnahme soll das künftige Gewerbegebiet neben seiner funktionalen Zweckerfüllung auch gestalterische Merkmale aufweisen, die einen Aufenthalt in diesen Bereichen so angenehm wie möglich machen sollen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:
Die im Planbereich dargestellten Verkehrsstraßen sollen im konven- nellen Ausbau erstellt werden; dies bedeutet, daß Fahrbahn und Bürgersteig über Hochbordsteine getrennt angelegt werden sollen. Die Fahrbahnbreiten sollen auf allen Straßenteilen 6,o m betrage: um den hier zu erwartenden Schwerlastverkehr sicher leiten können Das Plangebiet erhält zwei Anknüpfungspunkte an die Bonner Straße und zwar zum einen im geringfügig geänderten Einmündungsbereich Rotter Viehtrift/Bonner Straße und zum anderen über eine neugeplante Straße gegenüber der Einmündung der Straße "Auf dem Schellerod ". Die südwestlich gelegene Straßentrasse, die über der Ferngasleitung und dem Kanalhauptsammler verläuft, führt in nordwestlicher Richtung bis zum Verknüpfungspunkt mit der geplanten Südumgehung von B 8 zur K 29/A 59 -Spich . In Abänderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Teilstück dieser parallel zur A 59 verlaufenden,und dann zur noch bestehen-bleibenden eingehangenen Erschließungsschleife führenden Trasse herausgenommen,und die so freigewordenen Flächen als überbaubare Flächen dargestellt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden entlang aller Straßen zum Teil beidseitig Längsparkstreifen eingerichtet, die von ihrer Breite her auch parkende LKw's aufnehmen können. Südöstlich des Plangebietes wird im Bereich des bereits ausgebauten Knotenpunktes Bonner Straße/ Magdalenenstraße ein zusätzlicher LKw-Parkplatz vorgeschlagen, da dieser Teil des Knotenpunktes keine weiterführende Trasse aufnehmen soll.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgängerverkehr wird beidseitig der Erschließungsstraßen auf Bürgersteigen durch das Gewerbegebiet geführt. Im Bereich der Rotter Viehtrift ist der Bürgersteig einseitig so erweitert, daß er auch Fahrradverkehr mit aufnehmen kann. Weiterhin wurde entlang der A 59 ein Rad-Gehweg vorgesehen, der zur bestehenden Rad-Gehwegbrücke über die A 59 führt und über zwei zusätzliche Querspangen mit dem Gewerbegebiet verbunden werden soll. Die im mittleren Planbereich gelegene Querspange soll aufgrund der vorhb beschriebenen Herausnahme eines Straßenteilstückes in dieser Änderung zum Bebauungsplan geringfügig verschoben werden.

Öffentlicher Nahverkehr:

Für den Planbereich besteht bisher noch keine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei Bedarf muß hier gegebenenfalls eine Haltebucht auf der Bonner Straße eingerichtet werden, die dann im Bereich des aufgezeigten LKW-Parkplatzes liegen könnte.

Nicht überbaubare Flächen:

Entlang der A 59 ist ein ca. 30,o m breiter Grünstreifen eingeplant der zwischen der Autobahn und dem angrenzenden Gewerbegebiet als Pufferzone liegen soll. Dieser Streifen soll stark eingegrünt werden und nach Möglichkeit den Sichtkontakt zwischen den beiden Flächen unterbrechen, um Autofahrer nicht durch eventuelle optische Einflüsse (Reklame)aus dem Gewerbegebiet) abzulenken.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, noch nicht alle Verwirklichungsmaßnahmen getroffen wurden, muß hier im Zuge der Änderung lediglich der Ankauf der entfallenden Straßenflächen unterlassen werden. Ansonsten ist beim Grunderwerb die Verschiebung der Rad-Gehwegverbindungen und der Einmündung der Rotter Viehtrift in die Bonner Straße zu beachten.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Durch die bei dieser Änderung entfallenden Straßenverkehrsflächen setzen sich die Kosten für den Planbereich wie folgt zusammen:

Grunderwerbskosten (ohne Gebäude)	ca.	100.000,-- DM
Radwegekosten	ca.	155.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	910.000,-- DM
Kanalbaukosten einschl.Hauptsammler)	ca.	4,135.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	150.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	95.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	155.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	5,700.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung der Maßnahmen dieser Planänderung wird wie im bere- rechtskräftigen Plan anteilmäßig durch Anliegerbeiträge und Mittel aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Für diese Änderung gilt die gleiche Aussage wie im bereits rechtskräftigen Plan, nämlich daß bodenordnende Maßnahmen im Bereich des künftigen Gewerbegebietes nicht notwendig sind. Eventuelle Arrondierungsmaßnahmen können auf privatem Wege durchgeführt werden.

Troisdorf, den 21. 03. 1985

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

(Jaax)
Bürgermeister