Stadt Troisdorf

Anlage 18

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf T 120 in der Ortslage Troisdorf

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 120 in der Ortslage Troisdorf umfaßt Flächenbereiche zwischen der Westseite der Emil-Müller-Straße, der Nordostseite der Viktoriastraße, der Westseite der Wilhelmstraße, überspringend in Höhe der Südgrenze der Poststraße auf die östliche Mantellinie der Blücherstraße, dieser in südwestlicher Richtung folgend bis in Höhe der Gleistrassenachse der Deutschen Bundesbahn, dieser in nordwestlicher Richtung folgend bis in Höhe der Westgrenze der Emil-Müller-Straße und einer Verbindungslinie zwischen Bundesbahngelände und Straßenbegrenzungslinie Emil-Müller-Straße als dem Ausgangspunkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan T 120 dient:

1. der Sicherstellung der Trassenführung für die sog. Süd-West-Tangente mit den Einmündungsbereichen Blücherstraße, Kronprinzenstraße, Emil-Müller-Straße,
2. der Anlage einer Fußgängerzone, als dem Teil eines Gesamtkonzeptes zwischen dem Bahnhof Troisdorf und dem Kaufhaus Hertie an der Kölner Straße sowie
3. der Fort- und Festschreibung der baulichen Nutzung, der Art und dem Maß nach.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Flächenbereich des Bebauungsplanes T 120 gemischte Bauflächen aus mit Standortsignaturen für Post und Kindergarten als Gemeinbedarfsflächen.

Zusätzlich soll in einem gleichzeitig anhängigen Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Standort der Post als Gemeinbedarfsfläche modifiziert festgeschrieben werden.

Festsetzungen der Art und dem Maß der Nutzungen nach in einem Bebauungsplan waren bisher nicht vorhanden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung: Mit Ausnahme des Flächendreiecks Poststraße, Blücherstraße, Bundesbahn, das als Kerngebiet (MK) ausgewiesen ist, soll der übrige Flächenbereich als Mischgebiet (MI) festgeschrieben werden. Flächen für den Gemeinbedarf zum einen für die Deutsche Bundespost am vorhandenen Standort, zum anderen als Kindergarten im Bereich Viktoriastraße, Kronprinzenstraße haben Ausstrahlungen, die über den Bebauungsplanbereich hinausgehen. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Trassensicherung der Süd-West-Tangente als einer den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls übersteigenden Verkehrsmaßnahme.

Maß der Nutzung: Als Maß der Nutzung ist der Geschossigkeit nach für die Randzonen entlang der Straßenabfolgen eine zwingend zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei im Innenbereich zwischen Kronprinzenstraße, Wilhelmstraße und Poststraße, der teilweise örtlich vorhandenen Nutzung nach, eine eingeschossige Bebaubarkeit zusätzlich vorgesehen ist.
Das Maß der Nutzung beträgt im Kerngebiet für die Grundflächenzahl 1,o, für die Geschoßflächenzahl maximal 2,o im Mischgebiet für die Grundflächenzahl o,4 und die Geschoßflächenzahl maximal 1,o. Die Bauweise richtet sich nach der örtlich bereits vorgegebenen baulichen Struktur und sieht für den Teilbereich Emil-Müller-Straße der Häuser Nrn. 10 - 22 Ensembleschutz vor.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Der Örtlichkeit angepaßt, sind im Bereich Viktoriastraße, Emil-Müller-Straße, Kronprinzenstraße, bebaubare Zone ausgewiesen, die einerseits den Bestand abdecken und zum anderen in Teilbereichen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zulassen, ohne das Verhältnis zwischen überbaubarer und nichtbebaubarer Fläche zu beeinträchtigen. Der Bereich des ausgewiesenen Kerngebietes ist als ein zentraler städtebaulicher Eckpunkt insgesamt überbaubar ausgewiesen;
die Fläche zwischen Kronprinzenstraße und Wilhelmstraße ist, wie bereits dargelegt, auch in dem Innenbereich eingeschossig überbaubar, um örtlich bereits vorhandenen gewerblichen Einrichtungen Rechnung tragen zu können und andererseits Möglichkeiten vorzusehen, weitere Flächenbereiche mit nichtstörenden gewerblichen Einrichtungen abdecken zu können.

Verkehrsflächen:

Parallel der Bundesbahntrasse ist eine Umgehungsstraße des Kernbereiches der Stadt Troisdorf (Süd-West-Tangente) ausgewiesen mit der Maßgabe, den überörtlichen Verkehr aus der Innenstadt herauszunehmen und mit ihr beruhigte Zonen zu schaffen.

Blücherstraße und Süd-West-Tangente werden in Höhe des künftigen Kreuzungspunktes auf einer Ebene angeschlossen, während die Poststraße der späteren Nutzung als Fußgängerzone zugeführt wird. In Kreuzungsbereichen zwischen Fußgängerzonen und befahrbaren Straßenflächen sollen die Fußgänger über Fußgängerbrücken gefahrlos ihre Zielpunkte erreichen können. Von der Blücherstraße aus ist die Tiefgarage unter dem Wilhelm-Hamacher-Platz anzufahren.

Schallschutz:

Durch die Anlage der sog. Süd-West-Tangente werden die emittierenden Verkehrsbänder Bahn und Straße gebündelt. Die Lärmbelastung der anliegenden Bebauung wird dadurch gesteigert. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Daher werden straßenbegleitend gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BBauG Flächen festgesetzt, bei deren Bebauung bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kostenregelung für Schutzmaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden erfolgt im Zuge der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes.

Erhaltungssatzung:

Mit dem Buchstaben "E" sind Gebäude der Emil-Müller-Straße 10-22 gekennzeichnet, die gemäß § 39 h BBauG als erhaltenswert anzusehen sind, da die in ihrer Gesamtheit die Stadtgestalt dieses Bereiches der Emil-Müller-Straße prägen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist der Grunderwerb zur Anlage der Süd-West-Tangente erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	75.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.750.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	100.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	20.000,-- DM
Begrünung	ca.	130.000,-- DM
sonstige Kosten	ca.	80.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2.155.000,-- DM

Finanzierung:

Grundlagen der Finanzierung sind für die Süd-West-Tangente das Gemeindefinanzierungsgesetz mit einem Gemeindeanteil von ca. 15 %. Der restliche Kostenanteil soll durch Landesmittel, städt. Mittel und durch Anliegerbeiträge lt. Satzung finanziert werden.

In Vertretung

Troisdorf, den

Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister

bitte wenden!