Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 121

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 121 umfaßt ein Gebiet zwischen Nordseite der Kölner Straße (B 8), der Westseite der Wilhelmstraße, der Nordseite der Viktoriastraße und der Paul-Müller-Straße und der Ostseite des Stationsweges.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen und zu erwartenden Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen und Gewerbebetriebe) und entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
Besondere Bedeutung kommt dabei dem Defizit an Stellplätzen und dem Problem des Immissionsschutzes zu.
Außerdem soll für die vorhandene Grundschule in der Viktoriastraße ein Turnhallenstandort ausgewiesen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der gesamte Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.
Lediglich die Flächen für die Kirche und für die Schule wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Für dieses Gebiet gab es bislang keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Für den Bereich entlang der Kölner Straße zwischen dem Stationsweg und der Emil-Müller-Straße und für einen Teilbereich entlang der Kölner Straße östlich der Emil-Müller-Straße wird Mischgebiet festgesetzt. Die hier bestehende Bebauung weist in den Erdgeschossen fast durchgehend gewerbliche Nutzungen auf, die sich zum Teil bis in die Grundstücksinnenbereiche erstrecken.

Die oberen Geschosse werden dagegen überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Art der hier ansässigen Betriebe in Verbindung mit der Wohnnutzung in den oberen Geschossen deckt sich genau mit den Anforderungen, die an das Mischgebiet gestellt werden.

Der Restbereich der Kölner Straße sowie der Einmündungsbereich der Wilhelmstraße sind als Kerngebiet festgesetzt. Dieser Abschnitt soll den Übergang von der verkehrsberuhigt auszubauenden Einkaufsstraße in den direkten Fußgängerbereich herstellen. Die bereits bestehende Bebauung weist in den Erdgeschossen bereits fast durchgehend Geschäftsnutzungen aus. Diese Nutzung soll durch MK-Ausweisung noch intensiviert werden. In den Obergeschossen sollen Wohnungen zulässig sein, um eine Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluß zu gewährleisten.

Der südöstliche Planbereich wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, um die hier bestehende Kirche und die auf der angrenzenden Fläche gelegende Grundschule planungsrechtlich abzusichern. Zusätzlich wurden Erweiterungsflächen für den Gemeinbedarf geschaffen, um die Möglichkeit für die Angliederung einer Turnhalle an die Grundschule zu schaffen.

Die restlichen Flächen des Planbereiches werden als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Diese besondere Festsetzung wurde aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung im Mischgebiet getroffen, die aufgrund ihrer dort zulässigen gewerblichen Nutzungen entsprechende Störungen mit sich bringt. Auch innerhalb des besonderen Wohngebietes selbst gibt es zur Zeit einen Gewerbebetrieb.

Da diese Nutzung jedoch schon über einen langen Zeitraum besteht, soll auf eine Aussiedlung verzichtet und die Existenz der Betriebe gesichert werden. Durch die Ausweisung als besonderes Wohngebiet soll auf diese seit langem bestehende Coexistenz und die damit notwendige Rücksichtnahme hingewiesen werden.

<u>Maß der Nutzung:</u>

Für die Bauzeilen entlang der Straße wurde generell eine dreigeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Bebauung an der sich auch eine evtl. Neubebauung orientieren soll.

Der Bestand einiger höhergeschossiger bzw. niedrigergeschossiger Bauten ist zwar gewährleistet, bei einer Neubebauung sind jedoch auch diese Grundstücke nur noch dreigeschossig bebaubar.

Hinter der Bauzeile entlang der Kölner Straße und der Wilhelmstraße wird eine 14 m tiefe eingeschossige Bebauung zugelassen. In diesem Flächenbereich soll den Geschäften die Möglichkeit zur Errichtung von Warenlagern u.ä. gegeben werden.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden in Teilbereichen reduziert, um bei den sehr tiefen Grundstücken eine ausreichend große Grünfläche im Blockinnenbereich sicherzustellen.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird lediglich eine höhere Ausnutzung der Eckgrundstücke zugelassen, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einer Tiefe angelegt, die auf die bestehende Bebauung entsprechend Rücksicht nimmt und den Geschäfts- und Gewerbebetrieben entlang der Kölner Straße ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Bei den im Plan enthaltenen Verkehrsflächen handelt es sich um die Kölner Straße und die Emil-Müller-Straße. Der Ausbau der Emil-Müller-Straße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße wurde vor kurzem fertiggestellt. Die Kölner Straße, die z. Zt. noch als B 8 den gesamten Durchgangsverkehr aus Richtung Köln in Richtung Siegburg aufnahmen muß, wird in Kürze durch die Umleitung über den Theodor-Heuss-Ring entlastet werden. Danach soll die Kölner Straße zur verkehrsberuhigten Einkaufsstraße umgestaltet werden. Das bedeutet, daß hier nur zielgerichteter Einkaufsverkehr anfahren wird.

Der südlich außerhalb des Planbereichs gelegene Stationsweg wird im Zuge des Theodor-Heuss-Ringes die Umleitung der B 8 aufnehmen. Östlich des Planbereiches liegt die Wilhelmstraße, die als innerörtliche Erschließungsstraße anzusehen ist. Die südlich angrenzende Paul-Müller-Straße/Viktoriastraße ist ebenfalls als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebaut worden.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr für den Planbereich wird vor allem durch die Stellplätze in der Viktoriastraße abgedeckt. Weiterhin sieht der Plan vor, daß auf einem Grundstück, daß jetzt bereits als Garagengrundstück genutzt wird, eine halbversenkte Gemeinschaftsgaragenanlage errichtet wird. Diese Anlage soll vor allem den privaten Stellplatzbedarf abdecken.

Der Stellplatzbedarf für die Geschäfte entlang der Kölner Straße soll durch die Schaffung von zahlreichen Stellplätzen abgedeckt werden. Da diese Straße als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße gestaltet werden soll, kann hier durch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten entsprechender Platz für Einstellplätze geschaffen werden.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgängerverkehr findet im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich auf der Emil-Müller-Straße und auf der Paul-Müller/Viktoriastraße gleichberechtigt mit dem übrigen Verkehr statt, da diese Flächen verkehrsberuhigt ausgebaut sind. Entlang des Stationsweges und der Wilhelmstraße sind neben den Fahrbahnen gesonderte Bürgersteige ausgebaut. Im Bereich der Kölner Straße sollen die Fußgänger gesondert von Fahrbahn und Parkplätzen einen eigenen Gehbereich erhalten.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der Planbereich ist durch Haltestellen im Bereich der Wilhelmstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weiterhin befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof, der sowohl als Bus, als auch als Zugstation eingerichtet ist.

Nicht überbaubare Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen in den Blockinnenbereichen sind als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Hier ist festgesetzt, daß pro 15o qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Vorgartenflächen entlang der Paul-Müller-Straße/ Viktoriastraße sind ebenfalls gärtnerisch zu gestalten.

Die Versiegelung von nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur in begründeten Fällen, z.B. Garagenzufahrten, Freisitze u.ä. zulässig.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 1o3 BauO NW:

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich als erstes auf die Abstandsflächen. Hier soll geregelt werden, daß in der Emil-Müller-Straße geringere Abstandsflächen als die in § 3 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig sein sollen, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenzuges zu sichern (§ 1o3 (1) Ziff. 6 BauO NW). Die sich gegenüberstehende Häuserzeile entlang dieses Straßenzuges weist zu geringe Abstandsflächen auf, jedoch wird der Charakter dieser Wohnstraße u. a. auch dadurch entscheidend geprägt. Bei einer evtl. Neubebauung sollte daher auf die strikte Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen verzichtet werden, um diese Situation zu erhalten.

Bezüglich der Dachgestaltung wird die Aussage getroffen, daß Dachgauben und Ziergiebel grundsätzlich zulässig sein sollen. Bei Breite und Höhe dieser Anlagen ist jedoch auf die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen und die Gestaltung mit dem Planungsamt der Stadt abzustimmen. Die bestehenden Häuser in der Kölner Straße und entlang der Paul-Müller-Straße/Viktoriastraße, die z. Zt. als erhaltenswert gekennzeichnet sind, weisen eine besonders interessante Dachlandschaft auf. Diese ist durch zahlreiche Ziergiebel, Dachgauben und Dacherker gekennzeichnet. Bei einer Neubebauung sollen diese Gestaltungselemente daher auch zugelassen werden, jedoch unbedingt in Abstimmung mit den benachbarten Gebäuden. Das Planungsamt der Stadt soll deshalb bei der Gestaltung beteiligt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß die Dachflächen mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, um aufkommende Neubebauung in die bestehende Situation einzufügen.

Bezüglich der Fassadenmaterialien wird festgesetzt, daß vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u. ä. mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente aufnehmen, nicht zulässig sein sollen. Das bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist. Diese Gestaltungsvorschrift wird als besonders wichtig erachtet, um zu verhindern, daß die z. T. sehr reizvoll gestalteten Putzfassaden mit Verkleidungsplatten überdeckt werden, die dann nicht nur das ganze Haus verunstalten, sondern damit das ganze Straßenbild zerstören. Die Einheitlichkeit der Straßenzüge, vor allem der Paul-Müller-Straße/ Viktoriastraße, soll durch diese Vorschrift gewährleistet werden.

Es wird weiter festgesetzt, daß Werbeanlagen nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig sein sollen. Diese Festsetzung soll verhindern, daß Werbeanlagen die gesamten Hausfronten überwuchern und somit das gestalterische Niveau des ganzen Straßenzuges herabziehen können. Werbeanlagen die sich nur im Bereich des Erdgeschosses, also im Bereich der Verkaufsflächen befinden, sollen hier genügen,

Wie bereits unter dem Punkt "Nicht überbaubare Flächen" angesprochen, sollen die Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden. Hier ist anzumerken, daß die Flächen in dem Blockinnenbereich bereits mit üppigen Grün ausgestaltet sind. Auch die Festsetzung, daß pro 15o qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, dürfte hier bereits erfüllt sein. Dieser Teil der Gestaltungsvorschriften kann daher auch zur Erhaltung der bestehenden Grünanlagen gewertet werden. Besonders hingewiesen wird jedoch nochmals auf die Versiegelung von Freiflächen, die so gering wie möglich behalten werden sollten, um nicht zu viel Oberflächenwasser am Eindringen in den Boden zu hindern.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, den als Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Bereich zur Errichtung einer Turnhalle zu erwerben.