Anlage 15

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 123

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 123 liegt im Stadtteil Troisdorf zwischen der Kölner Straße, der Schloßstraße und der Hospitalstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch die Aussagen des Bebauungsplanes T 123 soll eine der letzten Bebauungsplanlücken im Bereich der Fußgängerzone Kölner Straße geschlossen werden. Anhand der Festsetzungen und Aussagen dieses Bebauungsplanes soll die notwendige bauliche Kulisse für die Fußgängerzone in Anbindung an die bereits bestehende Bebauung sichergestellt und ermöglicht werden. Weiterhin soll die genaue Abgrenzung der Fußgängerzone in den Bereichen der Straße "An der Feuerwache", der von-Loe-Straße und der Hospitalstraße festgesetzt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der Bereich entlang der Kölner Straße als gemischte Baufläche festgesetzt. Das übrige Bebauungsplangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Die Randbereiche der Bebauung nördlich der Kölner Straße sind abgedeckt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 11. Dieser Plan ging jedoch davon aus, daß die Kölner Straße weiterhin Verkehrsstraße bleibt. Sowohl diese Aussage, als auch die Festsetzung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr zu halten und bedürfen daher der Überarbeitung.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Die Bereiche entlang der Kölner Straße und die Einmündungsbereiche der Schloßstraße, der Straße "An der Feuerwache", der von-Loe-Straße und der Hospitalstraße werden aufgrund ihrer unmittelbaren Lage an der Fußgängerzone als Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Teilbereiche an der Schloßstraße, an der Feuerwache, an der von-Loe-Straße und an der Hospitalstraße sind als Mischgebiet, zum Teil in offener und zum Teil in geschlossener Bauweise dargestellt. Auch hier sind Satteldächer vorgesehen. Der gesamte Restbereich entlang der Schloßstraße und der Hospitalstraße ist als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger bzw. zwei- bis dreigeschossiger Bebauung in zum Teil offener und zum Teil abweichender Bauweise vorgesehen.

Alle Festsetzungen im Plangebiet wurden aufgrund der bestehenden und so auch sinnvoll erscheinenden Bebauung getroffen, und sollen ein Schließen der wenigen vorhandenen Baulücken in der gleichen Art ermöglichen.

Maß der Nutzung:

Für die Kernbereiche entlang der Kölner Straße und für die Einmündungsbereiche der Seitenstraßen wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einem weiteren Vollgeschoß im Dachgeschoß festgesetzt. Soweit wie möglich wurden in den dahinterliegenden Bereichen eingeschossige Bauzonen für die Errichtung von Lagerflächen u.ä. vorgesehen. Die Grundflächenzahl für das Kerngebiet wurde auf 1,o, die Geschoßflächenzahl auf 1,6/ 2,o festgesetzt.

Das Mischgebiet entlang der Schloßstraße, der Straße"An der Feuerwache", der von-Loe-Straße und der Hospitalstraße soll zwei- bis dreigeschossig bebaubar sein und eine Grundflächenzahl von o,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,o erhalten. Auch hier wurden zum Teil für hintere Grundstücksbereiche überbaubare Flächen mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit eingerichtet.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Schloßstraße soll eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1.o gelten.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Hospitalstraße wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von o,8 festgesetzt.

Da das gesamte Plangebiet überwiegend behaut ist und nur wenige Baulücken aufweist, orientiert sich auch das Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Bestand und soll Neubauten zwingen, sich entsprechend zu integrieren.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zusätzlich bestimmt, daß bei der Bebauung von Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die kleiner als 2oo qm sind, die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der GRZ und GFZ um maximal 5o % ausnahmsweise zugelassen werden kann, um eine einheitliche Bebauung zu erzielen. (§ 17 (1o) BauNVO). Hierdurch sollen evtl. städtebaulich gewünschte Eckbebauungen mit Anschluß an die straßenbegleitenden Bauzeilen ermöglicht werden, die aufgrund der vorgegebenen Höchstwerte nach BauNVO nicht errichtet werden könnten. Die Genehmigung der Überschreitung der Höchstwerte bis um maximal 5o % muß jedoch in jedem Einzelfall eingehend geprüft werden.

S. 3 z. Begründung d. B.-Pl. T 123

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in einer Größenordnung festgesetzt, die der jeweiligen Art der Nutzung in sinnvollerweise entgegen kommen.Da es sich hier zum Teil um reine Kernbereiche entlang der Fußgängerzone handelt, soll aufgrund der Kostensituationen auf dem Grundstücksmarkt auch eine entsprechend rentable Nutzung der einzelnen Grundstücke möglich sein.

In den Nebenstraßen wurde jedoch darauf geachtet, daß in Anpassung an die bestehende Situation die überbaubaren Grundstücksflächen von den Straßenverkehrsflächen soweit zurückgelegt wurden, daß eine ansprechende Vorgartensituation erhalten, bzw. ermöglicht wird.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Für den Fahrverkehr stehen im Plangebiet lediglich die Hospitalstraße ab der von-Loe-Straße und die Schloßstraße mit konventionellem Ausbau voll zur Verfügung. Das Stück von-Loe-Straße ab dem geplanten Wendehammer bis zur Einmündung in die Hospitalstraße und die Straße "An der Feuerwache" ab dem geplanten Wendehammer bis zur Einmündung in die Schloßstraße soll verkehrsberuhigten Ausbau erfahren und somit von Fahr- und Fußgängerverkehr gleichrangig genutzt werden können.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird für den privaten Bereich zum großen Teil auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen. Für die Öffentlichkeit wurden im Bereich der von-Loe-Straße und der Hospitalstraße, sowei es die vorhandenen beengten Verkehrsräume zuließen , Stellplätze eingerichtet.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgänger sind innerhalb des Planbereiches Flächen eingerichtet, die von der Fußgängerzone Kölner Straße ausgehend in die Straße an der Feuerwache, in die von-Loe-Straße und in die Hospitalstraße hineinführen und nur dieser Nutzung vorbehalten sind. Auf den restlichen Flächen der Straße "An der Feuerwache" und der von-Loe-Straße ist der Fußgänger neben dem KFZ-Verkehr gleichrangig vertreten. Entlang der Hospitalstraße und der Schloßstraße werden für den Fußgänger beidseitig Bürgersteige geführt.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der Planbereich ist durch Haltestellen an den Endpunkten der Fußgängerzone Kölner Straße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

S. 4 z. Begründung d. B.-Pl. T 123

Gestaltungsvorschriften:

In den Gestaltungsvorschriften wird festgesetzt, daß alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden mit den benachbarten Bauten abzustimmen sind, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen. Diese Festsetzung soll vor allem bewirken, daß sich die zusammenstehenden Gebäude in wichtigen Höhenpunkten und Gestaltungselementen einander anpassen, um keine großen Disharmonien in den überwiegend zeilenförmig bebauten Straßenzügen aufkommen zu lassen.

Zu Abstandsflächen wird ausgesagt, daß in der Straße "An der Feuerwache" im Einmündungsbereich Kölner Straße geringere Abstandsflächen als die in § 3 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig sind, um den Bestand des erhaltenswerten Gebäudes und die Eigenart des Straßenzuges zu sichern.

(§ 103 (1) Ziff. 6 BauO NW). Es müssen jedoch mind. 10 m eingehalten werden.

Hierdurch soll die vorhandene und historisch gewachsene Situation in diesem Teilbereich der Straße festgeschrieben und der Bestand des als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäudes abgesichert werden.

Zu den Dachmaterialien wird ausgesagt, daß die Dachflächen mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken sind. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil diese Farbtöne in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden sind und das einheitliche Bild der Dachlandschaft nicht durch andersfarbige Eindeckungen gestört werden soll.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind zulässig, die Gesamtbreite der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/3 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint. Diese Festsetzung soll verhindern helfen, daß, wie in der Vergangenheit öfters geschehen, unmäßige Dachaus- und -umbauten das Gesamtbild des Hauses und unter Umständen des ganzen Straßenzuges im negativen Sinne beeinflussen.

Zu möglichen Fassadenmaterialien wird ausgesagt, daß vorgehängte Plattenelemente aus Kunststoffen, Asbestzementen, Bitumen u.ä. Materialien mit Besandungen oder aufgeprägten Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die ohne Rechtfertigung durch den Standort historische Elemente (z.B. Fachwerk) aufnehmen, nicht zulässig sind. Das bedeutet, daß z.B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß bei Neubauten oder deren späterer Renovierung Fassadenmaterialien verwendet werden, die die Selbstdarstellung entstehender, bzw. gewachsener Straßenzüge oder Ortsteile verunstalten und völlig aus dem Gleichgewicht bringen.

S. 5 z. Begründung d. B.-Pl. T 123

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u.ä.) im möglichst geringen Umfang zulässig. Über diese Festsetzung soll zum einen eine möglichst reichhaltige Begrünung der Blockinnenbereiche und der Vorgartenflächen sichergestellt werden, und zum anderen eine übermäßige Abführung des Regenwassers durch zu intensive Flächenversiegelungen verhindert werden.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß zunächst der Ausbau der Fußgängerzonenteilbereiche in der Straße "An der Feuerwache", der von-Loe-Straße und der Hospitalstraße erfolgen. Weiterhin ist der verkehrsberuhigte Ausbau in den Restbereichen der Straße "An der Feuerwache" und der von-Loe-Straße vorzunehmen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung der Planung fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	--	DM
Straßenbaukosten	ca.	478.000,--	DM
Kanalbaukosten	ca.	1.375.000,--	DM
Beleuchtungskosten	ca.	40.000,--	DM
Kosten der Begrünung	ca.	30.000,--	DM
Sonstige Kosten	ca.	77.000,--	DM
Gesamtkosten	ca.	1.900.000,--	DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung des Vorhabens muß zum Teil durch Anliegerkosten und zum Teil durch den öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Troisdorf, den 19.11.1984

In Vertretung
(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister