T 27

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 13a der Stadtgemeinde Troisdorf - Gebiet Ölbergstraße - Flur 4 u.a.

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.3.1963 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13a im Sinne der §§ 9 und 3o des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.196o in Verbindung mit § 4 der DVO zum Bundesbaugesetz beschlossen.

In der Sitzung vom 27.6.1963 beschloß der Rat gemäß § 2, Abs. 6 des BBauG, diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textteil einen Monat zu jedermanns Einsicht offenzulegen.

Im nachstehend beschriebenen Bereich soll das Baugebiet eindeutig begrenzt und in städtebaulich klarer Form festgestellt werden. Hierbei soll auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der BNV (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) festgelegt werden.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch die einschließliche Verbindungsstraße zwischen Bachstraße und Siebengebirgsallee.

Im Osten: Durch die nordöstliche Begrenzung der einschließlichen Siebengebirgsallee (LIO 143).

Im Süden: Beginnend bei der o.g. östlichen Gebietsbegrenzung, quer über die Siebengebirgsallee entlang der südlichen Grenze der einschließlichen Parzellen 186o, 19ol und 1899, quer durch die Parzelle 1358 (Weg) bis zur nördlichen Grenze der ausschließlichen Parzellen 3oo/236 und 252/12 (Bahnkörper Köln-Gießen), entlang desselben bis zur ausschließlichen Unterführung Bachstraße.

Im Westen: Durch die östliche Begrenzung der ausschließlichen Bachstraße, von der Bundesbahnunterführung bis zur Ausgangsposition der o.g. nördlichen Begrenzung des Planungsgebietes.

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbe- und allgemeinen Wohngebietes. Parallel zu diesem Verfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zwecks Umwandlung des hier vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes im Gewerbegebiet durchgeführt worden.
(Siehe Zustimmungsverfügung der Bez. Reg. Köln v. 27.2.1964, Az.: 34. 3 - 2o - 98/64)

Die Gebietsänderung ist bedingt durch die unmittelbar angrenzende städtische Kläranlage, die auf den direkten Übergang in das Wohngebiet der Stadt zeitweise belästigend wirkt.

Das Gewerbegebiet dient somit als Puffer zwischen Kläranlage und Wohngebiet. Außerdem sind im Gewerbegebiet nur nichtstörende Handwerksbetriebe anzusiedeln. Das Gewerbegebiet wird durch die Anlage eines allseitigen (siehe Plan) Grünstreifens von ca. 3.oo m Breite, entlang der Grenzen des Gewerbegebietes vom allgemeinen Wohngebiet isoliert (Siehe Plansektoren 4 u. 5).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan gemäß §§ 9 und 3o des BBauG festgelegt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen neuen Grundstücksgrenzen im Bereich der Plansektoren 1 - 5 sind nur Vorschläge. Entsprechend der Eigenart der anzusiedelnden Betriebe, kann eine endgültige Parzellierung festgelegt werden. In den Plansektoren 1 - 3 sollen jedoch die vorgesehenen Grenzen möglichst beibehalten werden.

Im Bereich des WA-Gebietes zwischen Drachenfels- und Petersbergstraße (Plansektor Nr. 2) ist ein Kinderspielplatz von rd. 4oo qm erforderlich und vorgesehen.

Im übrigen sind alle Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung, sowie der Landesbauordnung für das Land NRW, in der jeweils gültigen Fassung voll rechtswirksam.

Die Verwirklichung der städtebaulichen Festlegungen soll durch die privaten Fortführungsmessungen im Sinne des Bebauungsplanes bzw. durch gesetzlich vorgeschriebene Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13a ist an die zentrale Be- und Entwässerungsanlage sowie an das städtische Gas- und Stromversorgungsnetz angeschlossen bzw. wird im südlichen Bereich noch an diese Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Kosten, die der Stadt Troisdorf bei Durchführung ihrer städtebaulichen Absichten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13a entstehen, werden wie folgt geschätzt:

a) Für den Grunderwerb, die Bodenordnungsmaßnahmen und öffentliche Anlagen 4o.ooo,oo DM

- 3 -

Satzungsbeschluß:

Diese Begründung ist gem. § 1o BBauG vom 23.6.196o vom Rat der Stadt Troisdorf in der Sitzung vom
als Satzung beschlossen worden.

Troisdorf, den
Stadtverwaltung Troisdorf

Bürgermeister Ratsmitglied

Genehmigung:

Diese Begründung ist gem. § 11 BBauG vom 23.6.196o (BGBl. I S.341) mit Verfügung der Regierung in Köln vom
Az.: genehmigt worden.

Köln, den
Der Regierungspräsident

Veröffentlichung:

Diese Begründung wurde gem. § 12 BBauG vom 23.6.196o
am nach Genehmigung des Regierungspräsidenten ortsüblich bekanntgemacht und ist somit rechtsverbindlich.

Troisdorf, den
Stadtverwaltung Troisdorf
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Beigeordneter