STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 2, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf, Bereich zwischen Frankfurter Straße, Lohmarer Straße und Kurgasse

- Sicherung der Nahversorgung, Ausschluss von Vergnügungsstätten -

Satzungsbeschluss 15.05.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) i.V.m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 2, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf

Bereich Elsenplatz, zwischen Frankfurter Straße, Lohmarer Straße und Kurgasse

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 2, 3. Änderung umfasst eine ca. 2,9 ha. große Fläche, die innenstadtnah an der Bundesstraße 8 im Stadtteil Troisdorf gelegen ist.

Die Grenzen des Bebauungsplanes orientieren sich weitgehend an den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1998. Die Grundstücke Frankfurter Straße 60 und 64 wurden in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft etwa entlang der Straßenmitte der Frankfurter Straße. Westlich wird das Plangebiet durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Frankfurter Straße 60 und Elsenplatz 2-8, sowie durch die westliche Parzellengrenze der Marmorstraße gebildet. Der nördliche Verlauf der Geltungsbereichsgrenze befindet sich in der Mitte der Lohmarer Straße. Im Osten begrenzt die östliche Grundstücksgrenze der Schule das Plangebiet. Südöstlich verläuft die Grenze entlang der Grundstücksgrenze zwischen Taubengasse 24 und 26 sowie auf der westlichen Seite der Kurgasse.

Im Bereich des Bebauungsplanes T 2, 3. Änderung befindet sich der Elsenplatz. Der Platz stellt sich heutige vorwiegend als Fläche für den Verkehr entlang der Marmorstraße sowie als Parkplatz dar. Er wird durch einige Grünflächen sowie den Baumbestand aufgelockert.

Auf der westlichen Platzseite befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu vier Geschossen und Staffelgeschoß. Die Bebauung auf der östlichen Seite des Elsenplatzes ist mit maximal drei Geschossen deutlich niedriger. Hier befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie zwei- und dreigeschossige Wohngebäude entlang der Frankfurter Straße. Die Bebauung im Verlauf der Taubengasse ist im Gegensatz zur übrigen Bebauung im Plangebiet durch Einfamilienhäuser geprägt.

Den nördlichen Bereich des Plangebietes nimmt das Grundstück der Hauptschule Lohmarer Straße und die sog. „Rundsporthalle“ ein.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Troisdorf und ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (ASB).

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt die Grundstücke entlang der Frankfurter Straße als Gemischte Bauflächen - M, das Gelände der Schule, der Rundsporthalle und des Elsenplatzes als Fläche für den Gemeinbedarf sowie die übrigen Flächen als Wohnbauflächen - W dar.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang der Bebauungsplan T 2, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 07.06.1969. Dieser Bebauungsplan setzt das Schulgelände die Nutzungsart Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Schule dar. Die Flächen entlang der Frankfurter Straße und auf der West- und Ostseite des Elsenplatzes sind als Kerngebiet - MK ausgewiesen. Es ist eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt.

Für einen Teilbereich existierte bislang zudem der Bebauungsplan T 1, 5. Änderung, der seit dem 25.05.1985 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich beinhaltet den westlichen Bereich der Grundstücke Elsenplatz 6 - 8 sowie Frankfurter Straße 60 und 64, die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 2, 3. Änderung liegen. Dieser Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes T 2 wird die zweite Änderung gänzlich ersetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 15, der für diesen besiedelten Bereich jedoch keine Maßnahmen vorsieht.

2.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

2.6 Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises kennzeichnet den Parkplatz als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5109/1043-0. Hier bestehen vage Hinweise auf Altlasten, jedoch keine Anhaltspunkte für eine großflächige Bodenbelastung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist hier keine Nutzungsänderung vorgesehen.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Altlastenverdachtsfläche 5109/1047-0 eingetragen. Der Altlastenverdacht, konkret eine Nutzung zum Armatur- und Apparatebau in den 1960er-Jahren konnte durch eine Rückverfolgung der Nutzungen in der Bauakte und Auskünfte des Eigentümers ausgeräumt werden.

Die im Plangebiet gelegenen Altstandorte 5109/0075-0 und 5109/0081-0 (ehem. chemische Reinigungen) wurden in der Vergangenheit bereits untersucht und stellen sich als unproblematisch dar (siehe Anlage 3).

2.7 Denkmalpflege

Der Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf stellt die Scheune Frankfurter Straße 72 mit ihrem Walmdach und der Befensterung als erhaltenswerte Bebauung dar. Das Wohnhaus Frankfurter Straße 72 (zweigeschossiger traufständiger Ziegelbau) ist als denkmalwert gekennzeichnet, ebenso das Gebäude Taubengasse 24.

Das Haus Taubengasse 16 ist im Denkmalpflegeplan der Kategorie „Zeitzeuge“ zugeordnet. Das Gebäude Taubengasse 14 auf dem Eckgrundstück am Elsenplatz wird als erhaltenswert erachtet.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Vordergrund der Planung steht die Absicht, die Nutzungsart der im Bebauungsplan T 2, 2. Änderung als Kerngebiet - MK ausgewiesenen Flächen an die tatsächlich vorhandene Nutzung anzupassen und in Mischgebiet - MI zu ändern. Die Nutzung ist heute überwiegend durch Wohnen geprägt, im Eckbereich Elsenplatz befindet sich eine Ladeneinheit, an der Frankfurter Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb, im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen die Hauptschule Lohmarer Straße und die sog. Rundsporthalle. Außerhalb des Plangebietes liegen gegenüber ebenfalls kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe.

Gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit eine Nutzung durch Spielhallen und Vergnügungsstätten zulässig. Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus dem Jahr 2010 (Anlage 1) weist darauf hin, dass eine große Nachfrage nach Spielhallenstandorten in Troisdorf gegeben ist. Spielhallen und Vergnügungsstätten treten typischerweise in eine Nutzungskonkurrenz zu einer Einzelhandels- oder Nahversorgungsnutzung. Gestalterisch bilden sie häufig einen Bruch in der Fassadengestaltung, z.B. durch Zukleben von Schaufenster und eine besonders auffällige farbliche Gestaltung. Spielhallen führen darüber hinaus häufig zu Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung, da sie durch ihre Öffnungszeiten die Wohnruhe durch An- und Abfahrten mit dem Pkw deutlich stören können. In Einzelhandelslagen führen Spielhallen zudem zu Trading-Down-Prozessen, die sich negativ auf benachbarte Einzelhändler auswirken können.

Die geschilderten Auswirkungen von Spielhallen- und Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet vermieden werden. Dafür spricht, dass es sich um eine Einfallstraße zur Troisdorfer City handelt; gerade hier sind besondere Ansprüche an eine Fassadengestaltung zu stellen, da sie von einer breiten Öffentlichkeit wahrgenommen wird und nicht unerheblich zu einer Imagebildung der Stadt beitragen kann. Zudem befindet sich am Elsenplatz eine Wohnnutzung, die es zu schützen gilt, sowie der Zugang zur Hauptschule und zur Rundsporthalle, die von Kindern und Jugendlichen stark frequentiert werden. Entlang der Frankfurter Straße existieren Ladengeschäfte. Leerstehende Ladenlokale weisen bereits heute auf Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Flächen hin. Es soll verhindert werden, dass sich die Ansiedlung von Spielhallen im Bereich des Elsenplatzes negativ auf den vorhandenen Ladenbesatz auswirken könnte.

Der Geltungsbereich der Planänderung orientiert sich in Richtung Osten an den Grenzen des Vorgängerplanes T 2, 2. Änderung, damit dieser zukünftig durch die dritte Änderung gänzlich ersetzt wird. Zwischen den Festsetzungen der 2. Änderung und der realisierten Bebauung und Straßenführung bestehen Differenzen, die im Zuge der 3. Änderung beseitigt werden soll. Dabei soll die Verkehrsfläche auf den vorhandenen Straßenausbau bezogen werden und Baugrenzen angepasst werden.

3.2 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Umsetzung des Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten für die Stadt Troisdorf, das in diesem Bereich umgesetzt wird. Ferner lässt sich aus wiederholten Anfragen nach der Zulässigkeit einer Spielhallennutzung ein Interesse an dieser Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Marktes ablesen. Durch die Änderung der Nutzungsart soll einer Nutzung des Gebäudes als Spielhalle oder Vergnügungsstätte ausgeschlossen werden.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Diese Wahl des Verfahrens ist möglich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der sogenannte „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ - konkret die Steuerung des Nutzungsgefüges bei gleichzeitiger Anpassung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - verfolgt. Der Schwellenwert an ausgewiesener überbaubarer Grundstückfläche von 20.000 m² wird mit ca. 6.000 m² deutlich unterschritten.

Nach § 13 a BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Der Elsenplatz ist bisher als durchgehende Verkehrsfläche ohne weitere Differenzierung festgesetzt. Tatsächlich ist der Platz durch die Nutzung als Parkplatz, durch die Grünfläche, welche den Straßenraum vom Parkplatz abtrennt und durch den Baumbestand geprägt. Neben der ausgleichenden Wirkung auf das Stadtklima wird den Bäumen eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zugeordnet. Die vorhanden Bäume im „Eingangsbereich“ von der Frankfurter Straße aus gesehen, wirken raumbildend und gliedern zusammen mit den Bäumen in der Grünfläche den Elsenplatz. Der verhältnismäßig große Platz wird durch die Bäume aufgelockert und bleibt dabei transparent. Insbesondere die größeren, älteren Bäume sind daher im Bebauungsplan als zu erhaltend festzusetzen. Dabei handelt es sich um drei Linden, zwei Berg-Ahorne und um eine Kastanie.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind nachtteilige Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, das Landschaftsbild oder Kultur- uns Sachgüter auszuschließen, da der Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, die textlichen Festsetzungen werden um einen Hinweis auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ergänzt.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Frankfurter Straße und auf der westlichen Seite des Elsenplatzes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Diese Flächen waren bislang als Kerngebiet festgesetzt, sie werden nun als Mischgebiet - MI ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden dahingehend eingeschränkt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die allgemein und als Ausnahmen zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Gleichwohl werden durch die Nutzungsart die vorhandenen Nutzungen abgedeckt. Für zukünftige Nutzungen bleibt ausreichend Flexibilität, da neben dem Wohnen sowohl Einzelhandel- als auch Büronutzungen zulässig sind.

Der Bereich der Schule und der Rundsporthalle wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, festgesetzt. Diese Nutzungsart wird dabei auch auf die straßenbegleitenden Grünstreifen auf der östlichen Seite der Marmorstraße ausgedehnt, die bisher Teil der Verkehrsfläche waren, jedoch erkennbar dem Schulgelände zugeordnet sind.

Beidseits der Taubengasse wird Allgemeines Wohngebiet - WA ausgewiesen, was der vorhandenen Gebäudenutzung in diesem Bereich entspricht.

Die Festlegung der Geschossigkeit erfolgt bestandsorientiert. Die Westseite des Elsenplatzes ist durch Gebäude mit vier Vollgeschoßen bebaut. Diese Gebäude geben dem offenen Elsenplatz eine räumliche Fassung. Auch zukünftig sollen hier vier Vollgeschoße zulässig sein.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Elsenplatz 6-8 wird eine eingeschossige Zone festgelegt, die den bislang für den Nahversorgungsmarkt genutzten Anbau einschließt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Elsenplatz 2 wird ein zweigeschossig bebaubarer Bereich festgelegt, der für eine Ergänzung des Blockrandes in westlicher Richtung genutzt werden kann. Im Vorgängerplan war eine eingeschossige Zone auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Elsenplatz 4 ausgewiesen. Da eine über das vorhandene viergeschossige Mehrfamilienhaus hinausgehende Bebauung aufgrund der Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahl unmöglich war, konnte diese Zone bislang baulich nicht genutzt werden. Sie wird im Zuge der Planänderung nicht erneut ausgewiesen, da sie weder genutzt werden könnte, noch dem Eigentümer eine besondere Flexibilität bei einer Neubebauung des Grundstücks bieten würde.

Auf der Ostseite des Elsenplatzes war ebenfalls eine viergeschossige Bebauung nach dem Vorgängerplan zulässig, jedoch wurde diese Bebauung nie realisiert. Dies betrifft insb. die Grundstücke Taubengasse 5 und 16, die nach der ursprünglichen Planung die östliche Platzseite bilden sollten. Die Marmorstraße wurde jedoch abweichend von den ausgewiesenen Verkehrsfläche weiter westlich verwirklicht, sodass sich die derzeitigen Festsetzungen nicht mehr sinnvoll umsetzen lassen. Eine viergeschossige Bebauung erscheint aus heutiger Sicht auch mit Rücksicht auf die vorhandenen kleinteiligen, zweigeschossigen Einfamilienhäusern an der Taubengasse zu hoch, so dass im Zuge der Planung die Zahl der zulässigen Vollgeschoße auf zwei reduziert wird, um eine homogene Höhenentwicklung zu bewahren.

Entlang der Frankfurter Straße lassen sich vorwiegend dreigeschossige Gebäude finden. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße wird daran angepasst. Da es sich um eine Einfallstraße in die Stadtmitte handelt, die einen geschlossenen Blockrand erhalten soll, wird die Geschossigkeit hier als zwingend dreigeschossig festgelegt, um zu verhindern, dass durch niedrigere Gebäude eine Zäsur im einheitlichen Blockrand entsteht. Im Mischgebiet auf der Ostseite des Elsenplatzes sind auch zweigeschossige Gebäude zulässig, so wie sie im Einmündungsbereich der Taubengassen bereits vorhanden sind. Darüber hinaus ist eine Blockrandbebauung mit zwingender Höhe hier weniger wichtig als an der Frankfurter Straße, so dass im Sinne einer größeren Flexibilität für den Eigentümer zwingend zwei- bis dreigeschossig festgesetzt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet herrschen zweigeschossige Wohngebäude vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf maximal zwei begrenzt. Zur Rundsporthalle hin wird gartenseitig eine eingeschossige Anbauzone ausgewiesen.

Der Bereich westlich des Elsenplatzes (Elsenplatz 2-8) erhält eine Festlegung der Grund- und Geschoßflächenzahl, die über die Obergrenzen nach § 17 BauNVO hinausgeht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf den vergleichsweise kleinen Grundstücken wird hier eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschoßflächenzahl von 1,6 (Elsenplatz 2 und 4) bzw. 2,3 (Elsenplatz 6-8) benötigt. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung gegenüber dem heutigen Bestand war insbesondere auf dem Grundstück Elsenplatz 6-8 nicht er-

wünscht, da hier eine Nachnutzung des Ladenlokals im Erdgeschoß erfolgen soll und die eingeschossige Anbauzone auf dem rückwärtigen Grundstücksteile hierfür von Vorteil ist. Generell ist die hohe Bebauung auf dieser Platzseite aus städtebaulichen Gesichtspunkten für eine Raumbildung und Fassung des Elsenplatzes sinnvoll und auch bei einer Neubebauung wünschenswert. Die viergeschossige Bebauung weist entlang der Bundesstraße 8 auf die Nähe zum Stadtzentrum mit der typischen höheren Bebauung hin. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahl überschritten werden.

Neben den geschilderten städtebaulichen Gründen wird die höhere bauliche Dichte auf der Platzseite durch den Elsenplatz an sich ausgeglichen. Die Planung sichert zudem Grünflächen auf dem Elsenplatz und einzelne Baumstandorte, die der dicht bebauten Platzrandbebauung gegenüberstehen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, vornehmlich da es sich um eine Bestandsbebauung handelt.

Die Notwendigkeit der Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ergibt sich nicht durch eine Verdichtung, sondern lediglich durch eine neue planerische Ausweisung als Mischgebiet, die das Nutzungsgefüge steuern soll. Dies gilt ebenso für die Grundstücke Frankfurter Straße 72 bis Taubengasse 5 (östliche Platzseite). Wenn die überbaubaren Flächen vollständig ausgenutzt werden, was städtebaulich zur Schließung der Blockrandbebauung wünschenswert ist, wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl oberhalb der in § 17 BauNVO festgelegten Höchstwerten erreicht. Auch hier geben sich jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse beeinträchtigt werden. Der Elsenplatz sorgt gestalterisch für einen Ausgleich der dichten Platzrandbebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Höchstwerte nach Baunutzungsverordnung für die Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt. Hierdurch entsteht eine ausreichende Möglichkeit zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke, ohne dabei für Wohngebiete unübliche Dichtewerte zu erreichen.

5.2 Einzelhandel und Vergnügungsstätten

Im Plangebiet werden Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Hiermit wird eine Forderung aus dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten für die Stadt Troisdorf (Anlage 1) umgesetzt.

Ferner wird im die Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet eingeschränkt. Der Standort Elsenplatz ist nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und dient im Wesentlichen der Nahversorgung. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen daher nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig sein. Durch diese Einschränkung soll erreicht werden, dass einerseits die Innenstadt Troisdorfs als Hauptzentrum geschützt bleibt und nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandel geschwächt wird, die typischerweise in einem Stadtzentrum zu finden sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die der innerstädtischen, verdichteten Bebauung entspricht.

Auf der nördlichen Seite der Taubengasse halten einige Wohngebäude einen einseitigen Grenzabstand ein. Bei einer Neubebauung ist somit eine Abstimmung mit den Nachbarn zu führen, da nach Bauordnungsrecht entweder beide Nachbarn auf die Grenze bauen müssen, oder aber beide einen Grenzabstand halten müssen.

5.4 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Frankfurter Straße (B 8) direkt mit dem überörtlichen Straßennetz verknüpft.

5.5 Innere Erschließung

Die Verkehrsfläche wird im Plangebiet auf den heutigen Straßenausbau reduziert. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Einmündung der Marmorstraße in die Frankfurter Straße. Die Einmündung sollte nach dem Vorgängerplan auf die Höhe der Einmündung der Aggerstraße versetzt werden. Da die dazu benötigten Flächen im Privatbesitz, bebaut und nicht verfügbar sind und der Aufwand für eine Verlegung der Einmündung unverhältnismäßig hoch erscheint, wird an dem heutigen Ausbau der Einmündung festgehalten und die öffentliche Verkehrsfläche hier angepasst.

Zwischen Marmorstraße und der Parkplatzfläche liegt eine Grünfläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ausgewiesen wird. Sie stellt somit zukünftig eine klar Abgrenzung zwischen den Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr dar.

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind bereits durch vorhandene Verkehrsflächen erschlossen.

5.6 Ruhender Verkehr

Der Elsenplatz stellt sich weitgehend als Parkplatz dar. Die Parkplatzfläche wird dementsprechend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt.

Entlang der Marmorstraße, vor der Rundsporthalle, befindet sich eine Fläche für Längsparker, die erhalten bleibt.

5.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Elsenplatz“ befindet sich unmittelbar im Plangebiet. Von hier verkehren die Buslinien 501 und 503 in Richtung Siegburg und Troisdorf Bahnhof, die Linie 506 in Richtung Lohmar und Sieglar sowie die Linie 507 in Richtung Spich.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorstation der Stadtwerk Troisdorf GmbH, die durch die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert wird.

Im Bereich der Marmorstraße und unterhalb des Elsenplatzes verlaufen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Troisdorf GmbH sowie des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR. Es handelt sich dabei um Flächen, die im Bebauungsplan für eine öffentliche Nutzung festgesetzt sind, so dass die Nutzung durch Versorgungsleitungen hier möglich ist.

5.9 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt Flächen des Straßenbegleitgrüns als öffentliche Grünfläche fest, die bislang Teil der Ausweisung der Verkehrsfläche waren. Da die Flächen langfristig nicht für eine verkehrliche Nutzung benötigt werden, sollen sich durch eine Festsetzung als Grünfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung ausgewiesen werden.

Es werden diejenigen Bäume im Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt, die nach Inaugenscheinnahme vital sind und eine städtebauliche Bedeutung besitzen. Die Bäume im Bereich der Marmorstraße gliedern den Elsenplatz in Parkplatz und Straße.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan weist orientiert am Bestand die Dachformen als Satteldächer bzw. Flachdächer aus.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Auf dem Grundstück Taubengasse 14 wird die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf in Richtung Rundsporthalle verschoben, um dadurch ein größeres, besser nutzbares Wohnbaugrundstück zu schaffen. Hierfür sind Anpassungen am Zugang zum Zuschauereingang in die Rundsporthalle notwenig.

7. Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgemeister

Anlagen

Anlage 1 Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf - Abschlussbericht, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2010

Anlage 2 Übersicht Altlastenverdachtsflächen
Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises, 2011

Anlage 3 Punktübersicht und Koordinaten