Troisdorf

Anlage 6

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 48, 1. Änderung

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 48, 1. Änderung, umfaßt ein Gebiet zwischen der Richthofenstraße/ Karl-Peters-Straße, der Strecke der Deutschen Bundesbahn in Richtung Siegen, der Steinackerstraße und dem Gelände der Deutschen Bundesbahn in Richtung Bonn. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 48 soll ein Teilstück der Trasse der L 332 abgesichert werden. Weiterhin sollen die nach städtebaulichen Gesichtspunkten veralteten Festsetzung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes neu geregelt werden. Dies betrifft sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, wie auch die Abgrenzung der innerörtlichen Verkehrsflächen. Zudem sollen über die textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben sowie die gestalterischen Möglichkeiten geregelt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist der Eckbereich an der Steinackerstraße/ Karl-Schurz-Straße/ L 332 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der gesamte Restbereich ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Entlang der Strecke der Deutschen Bundesbahn in Richtung Siegen ist die L 332 eingezeichnet.

Bebauungsplan:

Der z. Zt. rechtskräftige Bebauungsplan T 48 weist für den Eckbereich an der Karl-Schurz-Straße/ Steinackerstraße/ L 332 Mischgebiet aus. Weiterhin sind Mischgebietsflächen an der östlichen Seite der Schweitzerstraße und im Eckbereich der Langemarckstraße/ Steinackerstraße dargestellt. Die Nutzung liegt im Bereich zwischen eingeschossiger bis zu viergeschossiger Bauweise und ist durchgängig als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der gesamte übrige Bereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet mit bis zu dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise differiert zwischen geschlossener Bauweise, den Festsetzungen nur Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig und offener Bauweise.

KOPIE DER STADT TROISDORF

Bei zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern sind jeweils unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt, bei höherer Geschoßzahl und bei Eingeschossigkeit ist Flachdach vorgeschrieben.

Der rechtskräftige Plan berücksichtigt ebenfalls, allerdings nicht nach dem heutigen Planungsstand, die Trasse der L 332. Die innerörtlichen Straßen sind vom Querschnitt her zum Teil sehr aufwendig gestaltet.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Der Eckbereich Karl-Schurz-Straße/ Steinackerstraße/ L 332 wird als Gewerbegebiet in offener Bauweise festgesetzt, um den hier bereits seit langem bestehenden Gewerbebetrieb abzusichern.

Der Restbereich zwischen der Karl-Schurz-Straße, der Karl-Peters-Straße und der L 332 ist als Mischgebiet mit der Festsetzung nur Doppelhäuser zulässig, eingetragen worden. Dieser Bereich ist bereits komplett so bebaut.

Die gesamten übrigen Bereich des Bebauungsplanes wurden als Mischgebiet in offener Bauweise festgesetzt. Auch diese Bereiche sind bis auf wenige Baulücken durchgängig in dieser Art bebaut.

Maß der Nutzung:

Für den kleinen Bereich des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl von o,8 und eine Geschoßflächenzahl von 2.o festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe soll 12,o m betragen. Diese Festsetzungen entsprechen der bisherigen Nutzung des Grundstückes, das damit ausgelastet sein dürfte.

Die für den übrigen Bereich festgesetzten Mischgebietszonen sind entweder zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von o,8 oder zwei- bis dreigeschossig mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,o ausgewiesen. Diese Festsetzungen wurden jeweils zu der bestehenden Bebauung in den einzelnen Blockbereichen getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so ausgewiesen, daß für die bestehende Bebauung noch eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit gegeben ist. Die wenigen möglichen Neubauten können auf den überbaubaren Grundstücksflächen in wirtschaftlich sinnvoller Größe errichtet werden.

KOPIE DER STADT TROISDORF

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Im nördlichen Planbereich ist ein Teilstück der Trasse der L 332 n abgesichert. Diese Landstraße kommt aus Richtung Mondorf, führt durch den Stadtbereich Troisdorf und verläuft weiter auf das Siegburger Stadtgebiet. Sie tangiert dabei die Ortsteile Troisdorf-Bergheim, Troisdorf-Müllekoven, Troisdorf-Eschmar, Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Oberlar, Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte und den Ortsbereich Troisdorf selbst, ohne dabei die Kernbereiche der vorgenannten Ortsteile zu belasten. Der gesamte Zielverkehr in Richtung Mondorf bzw. Richtung Siegburg wird somit günstig an den dicht besiedelten Ortsbereichskernen vorbeigeführt. Zusätzlich soll noch die B 8 im Kreuzungsbereich der L 332/ Langemarckstraße mit der L 332 verbunden werden, um auch hier den Zielverkehr in Richtung Siegburg bzw. Köln aus dem Troisdorfer Stadtkern fernzuhalten.

Die quer durch den Plan führende Langemarckstraße trifft nordwestlich außerhalb des Planbereiches auf die L 332 und wird dort mit ihr und einem Kurzschluß zur B 8 durch eine Kreuzung verknüpft. In östlicher Richtung führt sie weiter in das Gebiet des Bebauungsplanes T 49, wo sie als Speestraße die Haupterschließungsfunktion übernehmen soll.

Die Steinackerstraße endet im nördlichen Bereich als Sackgasse, während im südlichen Teilstück die Möglichkeit für eine später zu erstellende Eisenbahnunterführung freigehalten wird. Dies könnte eine weitere wichtige Zufahrtsmöglichkeit für das Gewerbegebiet an der Speestraße darstellen.

Die übrigen Straßen im Planbereich sind als reine Anliegerstraßen einzustufen.

Der nordöstliche und der westliche Planbereich werden durch die Strecken der Deutschen Bundesbahn in Richtung Siegen und in Richtung Bonn begrenzt. Entlang der Strecke in Richtung Siegen ist zwischen den bestehenden Gleisen und der Trasse für die L 332 ein entsprechender Freiraum für die künftige S-Bahn-Trasse freigehalten worden.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sind im Straßenbereich soweit wie möglich Längsparkplätze eingezeichnet, die zum größten Teil bereits ausgebaut sind.

Im privaten Bereich sind für die bestehenden Garagenhöfe Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, bzw. wurde die Möglichkeit zur Errichtung von neuen Garagenhöfen geschaffen.

Fußgängerverkehr:

Der Fußgänger wird im Planbereich auf Bürgersteigen, die beidseitig entlang der Straßen angelegt sind, geführt.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Haltestelle an der Louis-Mannstaedt-Straße in das städt. Verkehrsnetz eingebunden.

Nicht überbaute Flächen:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sagen aus, daß nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Pro 15o qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanze Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freisitze u. ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

Diese Aussage wurde getroffen, um diese städt. Bereiche sowohl im Vorgartenbereich, als auch in den Wohngärten durch die vorgeschriebenen Maßnahmen menschlich und umweltfreundlich zu gestalten. Die möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen soll das Abführen von großen Regenwassermengen verhindern.

Gestaltungsvorschriften:

In den Gestaltungsvorschriften wird festgesetzt, daß im Bereich der Louis-Mannstaedt-Straße, Haus Nr. 9 a - 9 c, geringere Abstandsflächen als die im § 2 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zulässig sind, um die erhaltenswerte Eigenart des Straßenbereiches zu sichern (§ 1o3 (1) Ziff. 6 BauO NW). Diese Festsetzung wurde getroffen, weil die sich hier gegenüberstehenden Häuserfronten die notwendigen 12,o m Abstandsfläche unterschreiten, dies jedoch zur Erhaltung des historisch gewachsenen Straßenbildes geduldet werden soll.

Die Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da dieser Farbton in der Örtlichkeit überwiegend vorhanden ist, und das einheitliche Bild der Dachlandschaften 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 Regel können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich scheint. Durch diese Festsetzungen sollen Dachum- und -ausbauten verhindert werden, die u. Umständen das Gesamtbild des Hauses oder eines ganzen Straßenzuges negativ beeinflussen können. Ausnahmen sollen nur zugelassen werden, wenn dies aufgrund der erforderlichen Anpassung an die umstehende Bebauung dringend notwendig erscheint.

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 aufnehmen, nicht zulässig sind. Das bedeutet, daß z. B. innerhalb einer Bauzeile mit zeitgemäßer Fassadengestaltung (Klinker, Putz) keine konstruktive oder aufgeblendete Fachwerkfassade zulässig ist.

Hierdurch soll verhindert werden, daß bei Neubauten, vor allem jedoch bei der Renovierung von Altbauten Fassadenmaterialien verwendet werden, die die Selbstdarstellung gewachsener Straßenzüge oder Ortsteile verunstalten und völlig aus dem Gleichgewicht bringen. Diese "vorgetäuschten" Fassaden weisen in den meisten Fällen Gestaltungselemente auf, die der Errichtungszeit der Häuser völlig fremd sind. Ziel der Stadtplanung ist es hier, die vorhandenen Fassaden möglichst so zu erhalten und Neubauten harmonisch in die Straßenzüge einzufügen.

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtung, sowohl der Haupt-, als auch der Nebengebäude, und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, 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.

Sonstiges:

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Um den Bebauungsplan zu verwirklichen, muß in erster Linie der Bau der L 332 vorangetrieben werden. Weiterhin sind im übrigen bestehenden Straßennetz innerhalb des Plangebietes einige geringfügige Umbaumaßnahmen erforderlich. In weiterer Zukunft dürfte jedoch die vorgesehene Anlage des Unterführungsbauwerkes Steinackerstraße/ Bundesbahnstrecke Richtung Bonn liegen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung der Planung fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	20.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	190.000,— DM
Kanalbaukosten	ca.	60.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	10.000,— DM
Kosten der Begrünung	ca.	--
Sonstige Kosten	ca.	20.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	300.000,— DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Ausbau der L 332 a wird durch das Land Nordrhein-Westfalen sichergestellt. Die Umbaumaßnahmen an den innerörtlichen Straßen werden, soweit sie nicht aus Anliegerbeiträgen zum entsprechenden Teil finanziert werden, durch den öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf abgedeckt. Das angesprochene Unterführungsbauwerk Steinackerstraße/ Bundesbahnstrecke in Richtung Bonn dürfte in absehbarer Zeit nicht durchführbar sein, jedoch sollte diese Möglichkeit für die Zukunft offengehalten werden. Eine Finanzierung für dieses künftige Bauwerk braucht daher noch nicht erörtert zu werden.

Troisdorf, den 02.01.1984

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordnter

Troisdorf, den

Bürgermeister