Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 49, 1. Änderung, Blatt 1

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 49, 1. Änderung, Blatt 1, liegt im Stadtteil Troisdorf im Bereich der Steinackerstraße, dem Gelände der Deutschen Bundesbahn in Richtung Siegen, dem Deichweg, der Kasinostraße und der Trasse der geplanten Speestraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ein wichtiger Punkt für die Überarbeitung des Bebauungsplanes T 49 ist die Absicherung der Flächen für die Trasse der L 332. Diese Landstraße kommt aus Richtung Mondorf, führt durch das Gebiet der Stadt Troisdorf und geht über die Agger weiter nach Siegburg. Sie tangiert dabei die Ortsteile Bergheim, Müllekoven, Eschmar, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte und den Ortsteil Troisdorf, ohne deren Kernbereiche zu belasten. Der Zielverkehr in Richtung Mondorf sowie in Richtung Siegburg wird dadurch an den Ortskernen vorbeigeschleust. Weiterhin soll über die Änderung des Planes die endgültige Trassenführung der Speestraße festgelegt und die Einmündung der Kasinostraße verkehrsgerecht geregelt werden. Auch die Unterführung der geplanten Speestraße unter der L 332 und der Bundesbahnstrecke in Richtung Siegen hindurch soll planungsrechtlich abgesichert werden.

Zudem sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planänderung so gefaßt werden, daß sie aus städtebaulicher Sicht eine zeitgemäße Aussage darstellen.

Im südöstlichen Planbereich ist eine Fläche ausgewiesen, die der Errichtung eines notwendig gewordenen Regenwasserrückhaltebeckens dienen soll und auf diesem Wege planungsrechtlich abgesichert wird.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich des Bebauungsplanes T 49, 1. Änderung, Blatt 1, entlang der Steinackerstraße gemischte Bauflächen aus. Der gesamte Restbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III b.

Die Trassenführung der L 332 ist im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

Bebauungsplan:

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan T 49 weist innerhalb des Änderungsbereiches für das Blatt 1 bereits die Trasse der L 332 aus. Die geplante Speestraße ist ebenfalls eingetragen, die bestehende Kasinostraße ist jedoch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.

Ein Teilbereich zwischen der Steinackerstraße und der geplanten Speestraße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan T 49 als Mischgebiet eingezeichnet, die Flächen zwischen der L 332 und der Planstraße sind als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bereich zwischen der Kasinostraße, der L 332 und dem Deichweg ist als Industriegebiet gekennzeichnet.

Die Bauzeilen entlang der Steinackerstraße und der geplanten Speestraße sind in dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit Flachdachabschluß vorgesehen. Der Innenbereich ist in eingeschossiger, geschlossener Bauweise dargestellt. Für das Industriegebiet gilt eine Grundflächenzahl von o,8 und eine Baumassenzahl von 9,o.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Ein Teilbereich entlang der Steinackerstraße und der geplanten Speestraße ist in zwei- bis dreigeschossiger offener Bebauung mit Satteldächern zwischen 3o und 45° geplant. Für einen kleineren Bereich im Mischgebiet soll im Hintergelände eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise möglich sein. Diese Festsetzungen wurden aufgrund der hier bereits bestehenden Bebauung getroffen und sollen verhindern, daß in den wenigen noch vorhandenen Baulücken andersgeartete Bebauung aufkommen kann. Die vorab angeführte Bebauung im Hintergelände des Mischgebietes berücksichtigt die Betriebsgebäude eines hier bereits bestehenden Betriebes, der im übrigen unmittelbar an das ausgewiesene Gewerbegebiet angrenzt.

Die übrigen Flächen zwischen der geplanten Speestraße und der L 332 sind als Gewerbegebiet in abweichender Bauweise vorgesehen. Diese Nutzungsfestsetzung entspricht der des Vorgängerplanes und nimmt dabei Rücksicht auf die bereits vorhandene bzw. überhaupt noch mögliche Nutzung in diesem immissionsträchtigen Bereich.

Der restliche Flächenbereich des Plangebietes zwischen der geplanten L 332, der Kasinostraße und dem Deichweg ist gemäß dem Vorgängerplan zum größten Teil als Industriegebiet in abweichender Bauweise festgesetzt. Eine andere Nutzung dürfte aufgrund der angrenzenden Klöckner-Mannstaedt-Werke und der tangierenden Trasse der künftigen Landstraße und der Eisenbahnstrecke nicht möglich sein.

In dem Restbereich zwischen der L 332 und dem Deichweg wurde eine Fläche für ein notwendig gewordenes Regenwasserrückhaltebecken gesichert.

Maß der Nutzung:

Im Bereich des Mischgebietes wurde die Nutzung auf 2 bis 3 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,o festgesetzt. Diese Regelung ist zugeschnitten auf den hier vorhandenen Bestand und soll die möglichen Baukörper in den wenigen vorhandenen Baulücken zwingen, sich der bestehenden Umgebung anzupassen.

Die Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet werden über eine maximale Gebäudehöhe von 9 m und eine Geschoßflächenzahl von 2,o geregelt. Diese Festsetzungen kommen den bestehenden Betrieben weitestgehend entgegen und verhindern andererseits, daß sich eine zu massive gewerbliche Nutzung störend auf das benachbarte Mischgebiet auswirken könnte.

Für das Industriegebiet wurde eine maximale Gebäudehöhe von 16 m in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von o,8 und einer Baumassenzahl von 9,o festgesetzt, die eine entsprechende Nutzung dieses Planbereiches ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bereich des Mischgebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß durch eine entsprechende Vorgartenfläche der bestehende Wohncharakter noch unterstrichen wird. Die ausgewiesene Bautiefe läßt zudem eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke in jedem Fall zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für den Bereich des Gewerbegebietes wurden bewußt in weiterem Abstand von den Mischgebietsflächen gehalten, um hier keine Konfliktpunkte entstehen zu lassen. Im übrigen wurden die Bereiche des Gewerbegebietes und des Industriegebietes als ganzflächig überbaubar mit einem 6 m breiten, entlang den Straßen vorgelagerten Grünstreifen dargestellt um den hier entstehenden Gewerbebetrieben entsprechend ihrer Betriebsstruktur optimale Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Als Fläche für den Fahrverkehr weist die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 49, Blatt 1, in erster Linie die Trasse der L 332 aus, die als überörtliche Verbindungsstraße eine wichtige Funktion im gesamten Verkehrsnetz der Stadt Troisdorf übernehmen soll. Weiterhin sollen die Flächen für die ebenfalls noch zu erstellende Speestraße planungsrechtlich abgesichert werden, die nach Ausbau die Funktion als Haupterschließungsstraße für das Gewerbe- bzw. Industriegebiet übernehmen soll. Die bestehende Kasinostraße soll eine verkehrsgerechte Einmündung in die geplante Speestraße erhalten. Der bereits bestehende, heute nur als fußläufige Verbindung genutzte Deichweg, soll bis zum geplanten Regenwasserrückhaltebecken so erweitert werden, daß diese Anlage mit den notwendigen Betriebsfahrzeugen erreicht werden kann.

Ruhender Verkehr:

Entlang der Steinackerstraße, der geplanten Speestraße und der Kasinostraße sind öffentliche Längsparkstreifen vorgesehen, die den ruhenden Verkehr aufnehmen sollen. Die Ausbaubreiten der Parkstreifen nehmen dabei Bezug auf die jeweilige Nutzungsart des Gebietes (Mischgebiet bzw. Gewerbe- und Industriegebiet).

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr werden beidseitig der Steinackerstraße, der Speestraße und der Kasinostraße Bürgersteige geführt. Entlang der L 332 führt ein begleitender Rad- Gehweg, der über eine Querspange an den fußläufigen Deichweg angebunden wird.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der Planbereich ist über eine Haltestelle an der Kasinostraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Nicht überbaute Flächen:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sagen aus, daß nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. 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.) 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:

Die textlichen Festsetzungen sagen aus, 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.

Die Dachflächen sollen im Planbereich nur mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien eingedeckt werden, da 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 können nach Absprache mit dem Planungsamt der Stadt zugelassen werden, wenn sie sich von Art und Abmessung her in das Gesamtbild des Gebäudes und der umstehenden Bebauung einfügen. Diese Festsetzung soll verhindern helfen, daß, wie in der Vergangenheit öfters geschehen, unmäßige Dachaus- und -umbauten das Gesamtbild des Hauses und u. U. 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 Bauzei mit zeitgemäßen Fassadengestaltungen (Klinker, Putz) keine konstruk 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 "vorgetäuschtenFassaden" weisen in den meisten Fällen Gestaltungselemente auf, die der Errichtungszeit der Häuser völlig fremd waren. Ziel der Stadtplanung ist es hier, die vorhandenen Fassaden möglichst so zu erhalten und Neubauten harmonisch in die Straßenzüge einzufügen.

Werbeanlagen sind von Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, daß sie keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der L 332, haben können. Diese Festsetzung soll verhindern, daß durch überdimensionierte Werbeanlagen und Beleuchtungen der fließende Verkehr auf der geplanten L 332 gestört und somit Konfliktsituationen heraufbeschworen werden könnten.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Um den Bebauungsplan zu verwirklichen, muß in erster Linie der Bau der L 332 vorangetrieben werden. Weiterhin ist die Trasse für die geplante Speestraße als Haupterschließungsstraße für das Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszubauen und die entsprechenden Unterführungsbauwerke unter der L 332 und der Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn zu errichten. Es muß ein entsprechender Ausbau der Kasinostraße erfolgen und der Deichweg ist so auszubauen, daß über ihn die Flächen für das notwendige Regenwasserrückhaltebecken angefahren werden können. Die Flächen für dieses Becken sind ebenfalls zu erwerben.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Für die Durchführung der Planung fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	ca.	300.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.160.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	1.540.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	70.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	55.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	--
Gesamtkosten	ca.	3.125.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Ausbau der L 332 wird durch das Land Nordrhein-Westfalen sichergestellt. Die Baumaßnahmen für die innerörtlichen Straßen werden anteilig aus Anliegerbeiträgen und dem öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert. Die Finanzierung des Unterführungsbauwerkes unter der L 332 erfolgt zu 80 % über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz und zu 20 % durch die Stadt Troisdorf. Der notwendige Neubau der Unterführung unter den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn hindurch ist mit der Bundesbahnverwaltung zu erörtern, um die entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten abzuklären.

Troisdorf, den 09.04.1984

In Vertretung

(Dickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister