Stadt Troisdorf

Anlage 28

B e g r ü n d u n g

gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zur beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes T 73 für den Bereich zwischen Frankfurter Straße, der Straße "Zum Röhrichtsiefen", der Taubengasse und der Kurgasse im Stadtteil Troisdorf

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bereich, für den die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes T 73 aufgehoben werden sollen, wird begrenzt durch die Südseite der Frankfurter Straße, die Straßenachse der Straße "Zum Röhrichtsiefen", die Nordseite der Taubengasse und die Straßenachse der Kurgasse.

Ziel und Zweck der Planaufhebung:

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungspla: T 73 aus dem Jahre 1972 sahen auf den Eckgrundstücken Frankfurter Straße/ "Zum Röhrichtsiefen" die Möglichkeit einer neungeschossigen Bebauung vor. Am Fuß dieses hochgeschossigen Baukörpers war eine eingeschossig überbaubare Fläche mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Der gesamte in Frage kommende Bereich war als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,o und einer Geschoßflächenzahl von maximal 2,4 festgesetzt. Die westlich anschließenden Grundstücke waren als Mischgebiet festgesetzt mit einer zwingend vorgeschriebenen dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise. Im hinteren Bereich war eine eingeschossig überbaubare Zone in geschlossener Bauweise vorgesehen. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen waren ohne Rücksicht auf das denkmalgeschützte Gebäude Frankfurter Straße 8o auf dem Grundstück Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 456o, getroffen worden.

In der Zwischenzeit wird weder von den Grundstückseigentümern noch von der Stadt Troisdorf die damalige Absicht weiterverfolgt, einen hochgeschossigen Hotelbau an der Frankfurter Straße zu errichten. Stattdessen hat in den letzten Jahren die Stadtbild- und Denkmalpflege erhöhte Bedeutung gewonnen. So wurde das Gebäude Frankfurter Straße 8o in einem Fassadenwettbewerb der Stadt ausgezeichnet. Der beschriebene Baublock ist praktisch bis auf ganz wenige Baulücken vollständig bebaut. Im Gegensatz zum früheren Bebauungsplan ist auch nicht beabsichtigt, an dieser bestehenden Bebauung entscheidendes zu ändern. Somit ist die Regelung des § 34 BBauG ausreichend, um die Schließung der Baulücken geordnet zu verwirklichen.

Durch eine Aufhebung des Bebauungsplanes wird vor allem die 1oo %-ig überbaubare eingeschossige Zone im Blockinnenbereich entfallen. Der Blockinnenbereich bleibt somit im wesentlichen der gärtnerischen Nutzung als "grüne Lunge" des Baublockes vor-

Blatt -2- z. Begründung des Bebauungsplanes T 73

behalten. Nach § 34 BBauG dürften lediglich geringfügige Nebenanlagen und Nebenräume errichtet werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan: Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. In einer noch im Verfahren befindlichen Änderung ist beabsichtigt, die Zonen entlang der Frankfurter Straße entsprechend der tatsächlichen Nutzungen und entsprechend der durch die Straße verursachten Immissionen als Mischbaufläche darzustellen.

Bebauungsplan: Der Bebauungsplan T 73 ist seit dem 25.11.72 rechtsverbindlich.

Kosten und Finanzierung:

Unmittelbar treten für die Stadt Troisdorf neben den reinen Verwaltungskosten keine Kosten durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auf. Denkbar ist eine Auseinandersetzung über eine Entschädigung für die bislang bestehende, sehr hohe Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke auf der Ecke Frankfurter Straße/ "Zum Röhrichtsiefen". Eine Ermittlung dieser evtl. Kosten ist z.Zt. jedoch nicht möglich und nicht sinnvoll, da die Frage, ob überhaupt die zukünftige Nutzung des Grundstückes der bisherigen wertmäßig nachsteht, einer komplizierten rechtlichen Überprüfung bedarf.

In Vertretung

Troisdorf, den

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister