Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 79, 1. Änderung,
- Ortslage Troisdorf -

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 79 beinhaltet einen Bereich zwischen der Nordostseite der Kölner Straße unter Einschluß der Parzelle Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1975, dem Ravensberger Weg in südöstlicher Richtung überspringend, bis in Höhe der Ostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1988, einer Verbindungslinie zwischen dem letztgenannten Punkt bis zum Auftreffen auf die Ostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1610/840, entlang der Nordgrenze des vorgenannten Grundstückes entlang der Südostseite des Stationsweges in südwestlicher Richtung unter Einbeziehung der sich an der Ecke Paul-Müller-Straße/Stationsweg ergebenden Kurvenradien, einer Verbindungslinie dieses Punktes zur Nordostseite der Paul-Müller-Straße, der Nordostseite der Paul-Müller-Straße in nordwestlicher Richtung folgend, einschließlich der Verlängerung über die Sieglarer Straße hinweg in einem Abstand von 20,0 m parallel der Sieglarer Straße wiederum in nordöstlicher Richtung verlaufend, abknickend in südöstlicher Richtung auf die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Sieglarer Straße auslaufend, einer Verbindungslinie dieses Punktes zur südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Kölner Straße (B 8) am nordwestlichen Anfangspunkt der Ausrundungsradien Ecke Sieglarer Straße/B 8 gelegen, die Kölner Straße wiederum überspringend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes T 79 beinhaltet die Realisierung einer künftigen Sanierungphase, ausgehend von der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung A 1, wobei die im Bebauungsplan T 79 enthaltenen Festsetzungen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffend, weitgehend erhalten bleiben sollen.
Des weiteren dient der Bebauungsplanänderungsentwurf der Sicherstellung von Straßenverkehrsflächen über das bisherige Maß hinaus zum einen im Bereich des Stationsweges, zum anderen im Bereich Sieglarer- und Kölner Straße.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Flächennutzungsplan:
   Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für diesen Bereich gemischte Bauflächen aus. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes stimmen mit denen des Flächennutzungsplanes daher überein.

2. Bebauungsplan:
   Der Bebauungsplan T 79 in der Ursprungsfassung ist rechtsverbindlich seit dem 24. 11. 1973. Er soll unter der vorab genannten Zielsetzung einer Änderung unterzogen werden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:
Als Art der Nutzung ist, wie in dem Ursprungsbebauungsplan, Kerngebiet (MK) vorgesehen, die Nutzung selbst ist auf Dienstleistungsfunktionen in Verbindung mit weiteren tertiären Einrichtungen zugeschnitten.

Maß der Nutzung:
Als Maß der Nutzung ist eine maximal zwölfgeschossige, im Zusammenhang zu bebauende geschlossene Bauweise bei Flachdachgestaltung beabsichtigt. Das Maß der Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0, das Maß der Geschoßflächenzahl GFZ beträgt 2,4.
Die Baulichkeiten selbst werden straßenbegleitend mit nicht überbaubaren Grundstückszonen versehen.

Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen:
Mit Ausnahme eines begleitenden, nicht überbaubaren Grundstücksrandbereiches entlang der umgebenden Straßenflächen ist der Gesamtflächenbereich als überbaubar vorgesehen. Dies insbesondere auch, um möglichen künftigen Bereichen tertiärer Art in der Erdgeschoßzone eine Ausweitungsmöglichkeit dergestalt zu geben, daß optimale Funktionsabläufe gewährleistet werden können.

Verkehrsflächen:
Während von der Sieglarer Straße aus der vorgesehene DNAG-Parkplatz im Bereich Pappelstraße verkehrstechnisch angebunden werden soll, beinhaltet die Straßenaufweitung des Stationsweges verkehrsregulierende Maßnahmen zwischen der künftigen Südwesttangente und der Kölner Straße entsprechend der anhängigen Verkehrswertigkeit dieser letztgenannten Straßenzüge.

Gestaltungsvorschriften:
Für die gesamte Gruppenbebauung ist eine Flachdachgestaltung vorgesehen, die, je nach Geschossigkeitszuordnung, differieren kann.

Verwirklichungsmaßnahmen:
Für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanentwurfes ist vor allem der Grunderwerb der Flächenbereiche Sieglarer Straße und Stationsweg erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.
Straßenbaukosten	ca.
Kanalbaukosten	ca.
Beleuchtung	ca.
Begrünung	ca.
Sonstige Kosten	ca.
Gesamtkosten	ca.

Finanzierung:

Beabsichtigt ist, die notwendigen Finanzierungsmaßnahmen, soweit möglich, mit Bundes- und Landesmitteln entsprechend dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen.
Die weitere Finanzierung geschieht durch Anliegerbeiträge gemäß Satzung und dem hier vorgesehenen Eigenanteil der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen werden, soweit anhängig, nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes abgewickelt.

Troisdorf, den

In Vertretung

I. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister