Stadt Troisdorf

Anlage 23

Entscheidungsbegründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 80, Blatt 1,

Ortslage Troisdorf-Mitte

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 80, Bl. 1, im Gebiet der Troisdorfer Innenstadt wird begrenzt durch die Nordwestgrenze der Cecilienstraße, überspringend in den Bereich der Kronenstraße auf die Nordostgrenze des Annonisweges, überspringend auf die Südostgrenze der Schloßstraße und die Nordostgrenze der Kölner Straße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan T 80, Bl. 1, soll die rechtlichen Voraussetzungen schaffen für

a) die Ansiedlung einer der Innenstadt Troisdorf angemessenen Nutzung entlang der Kölner Straße;

b) die Sicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung (Wohnnutzung) entlang der Cecilienstraße;

c) die Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz und der Nutzung entlang des Annonisweges;

d) die Einrichtung der Fußgängerzone in einem Teil der Schloßstraße;

e) die Erhaltung der attraktiven Baugruppe an der Ecke Schloßstraße/Kölner Straße.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Plangebiet entlang der Kölner Straße als Mischbaufläche, im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesen Darstellungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Diese Festsetzungen werden wiederum in eine z.Zt. anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes für den Innenstadtbereich der Stadt Troisdorf übernommen.

2. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gab es für dieses Gebiet bislang nicht.

3. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist vollständig Teil des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf, dessen förmliche Festlegung genehmigt und am 30.7.1974 bekannt gemacht wurde.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung: Entlang der Kölner Straße wird als Art der Nutzung Kerngebiet festgesetzt, um hier im Verlauf der Fußgängerzone in den unteren

Geschossen tertiäre Nutzung ansiedeln zu können und somit einen echten Innenstadtbereich für die Gesamtstadt zu schaffen. Die Kerngebietsnutzung ist weit in den hinteren Bereich des Baugebietes hinein ausgedehnt, um auch großflächigere tertiäre Nutzungen zu ermöglichen. In das Kerngebiet einbezogen sind Grundstücke, die bislang industriell genutzt sind. Langfristig ist beabsichtigt, auch diese Grundstücke einer Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe zuzuführen.

Die Bebauung entlang der Cecilienstraße ist heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Als innenstadtnahes und auf der Hauptwohnseite ruhiges Wohnen soll diese Nutzung durch diesen Bebauungsplan erhalten werden.

Entlang des Annonisweges ist heute eine Mischnutzung vorhanden, die auch in dem Bebauungsplan bis hin zur Cecilienstraße erhalten werden soll. Für die Wohnbebauung entlang der Cecilienstraße sind bislang nur Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorhanden. Es wird daher eine schmale überbaubare Zone ausgewiesen, die ausschließlich der Errichtung von Garagen vorbehalten bleibt, wobei sich als Erschließung das Grundstück Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1757, Eigentümer Stadt Troisdorf, anbietet. Desweiteren wird eine Ausdehnung der zweigeschossigen Kerngebietszone im Bereich Kölner Straße/Cecilienstraße dergestalt vorgesehen, daß entlang der Kölner Straße, insbesondere der möglichen Ecknutzung, eine dem Kerngebiet entsprechende Nutzungsflexibilität zukommen kann.

Maß der Nutzung:

Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Sie werden eingeschränkt durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen. Die Höhenentwicklung entspricht den Fixpunkten der bereits vorhandenen Bebauung. Diese Regelungen genügen, um die beabsichtigte maßvolle Bebauung sicher zu stellen. Auf den Eckgrundstücken dürfen gemäß § 17 (10) BauNVO die Höchstwerte des § 17 überschritten werden, da

1. städtebaulich beabsichtigt ist, daß auch auf den Eckgrundstücken eine Bebauung entsteht, bzw. erhalten wird, die sich in der Höhenentwicklung an die übrige Blockrandbebauung anschließt;
2. die Überschreitung durch die in Zukunft stark begrünte Fußgängerzone in der Kölner Straße und die Begrünung des Blockinnenbereiches ausgeglichen ist, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert sind und
3. keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Dem Bestand angepaßt, wird eine durchgehende Randbebauung entlang der wesentlichen Straßen festgesetzt in einer Tiefe, die neuzeitlicheGeschäfts- und Wohngrundrisse zuläßt. Um den vorhandenen und zukünftigen Geschäften in der Erdgeschoßzone eine Erweiterungsmöglichkeit über diese Bautiefe hinaus zu bieten, wird im Anschluß daran eine Zone festgesetzt, die im Mischgebiet eingeschossig, im Kernbereich zweigeschossig mit Flachdach überbaut werden kann.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen entsprechen mit einer Ausnahme den bereits vorhandenen und ausgebauten Verkehrsflächen. Im Bereich der Kölner Straße wird die öffentliche Verkehrsfläche ausgedehnt, um eine kleine platzartige Erweiterung zu erzielen. Es ist beabsichtigt, nach Bau der Innenstadtumgehungsstraße, (Süd-West-Tangente) die Kölner Straße und einen kleinen Teil der Schloßstraße zur Fußgängerzone zu machen. Die Cecilienstraße und der Annonisweg sollen weiterhin Fahrverkehr aufnehmen. Auf dem Grundstück Nr. 2044 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der benachbarten Parzellen festgesetzt, um Garagen und private Stellplätze auf den Grundstücken entlang der Cecilienstraße zu ermöglichen.

Nichtüberbaubare Flächen:

Die nichtüberbaubaren Flächen der Wohngebäude entlang der Cecilienstraße sind als private Gärten genutzt; es besteht kein Bedürfnis, dafür Festsetzungen zu treffen. Um die Begrünung des Innenbereiches zu verstärken, wird festgesetzt, daß Flachdächer im Blockinnenbereich zu mindestens 1/3 begrünt werden müssen.

Erhaltung des Baubestandes:

Die mit "E" gekennzeichneten Gebäude auf der Ecke Kölner Straße/ Schloßstraße sind erhaltenswert im Sinne des § 10 (1) StBauFG.

Gestalterische Festsetzungen nach § 103 LBO:

Entsprechend der im wesentlichen vorhandenen Bebauung werden geneigte Dächer vorgeschrieben, wobei für die Dachneigung ein großer Spielraum gegeben ist. Ferner werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Erhaltung und Einbindung der attraktiveren Gebäude in die Gesamtbebauung sicherzustellen. Gleichzeitig wird nach § 103 (1) Ziff. 6 LBO NW bestimmt, daß in der Cecilienstraße der nach der Abstandsflächenverordnung notwendige Abstand von mindestens 12,o m verringert werden kann auf die vorhandene Straßenbreite von ca. 11,o m, um das vorhandene Straßenbild zu erhalten.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung ist es vor allem erforderlich, bebaute und unbebaute Grundstücke entlang der Kölner Straße zu erwerben und anschließend der beabsichtigten Nutzung zuzuführen. Ferner sieht der Bebauungsplan vor, daß die Zuwegung zu den möglichen Garagen für die Gebäude entlang der Cecilienstraße verwirklicht wird. Schließlich sind die öffentlichen Verkehrsflächen für die Einrichtung der Fußgängerzone umzugestalten.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	70.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	126.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	2.500,-- DM
Begrünung	ca.	5.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	203.500,-- DM

Finanzierung:

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit Bundes- und Landeshilfe nach dem Städtebauförderungsgesetz zu finanzieren. Der Ausbau der Fußgängerzone im Bereich der Kölner Straße und der Schloßstraße wird durch Hilfen des Landes, durch einen eigenen Gemeindeanteil sowie den satzungsgemäßen Betrag der Anlieger finanziert.

In Vertretung

Troisdorf, den

Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister