STADT TROISDORF

Begründung

zum Bebauungsplan T 88, 3. Änderung, Blatt 1

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 88, 3. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Parkstraße, der Straße "Am Prinzenwäldchen", der Straße "Am Waldpark" und der Straße "Am Seerosenteich". Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 88 ist die Festsetzung der Baugrenzen für die bereits bestehenden Baukörper und die wenigen, noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten. Auch denkmalwerte und erhaltenswerte Gebäude sollen durch den Plan abgesichert werden. Weiterhin soll über die Festlegung der Straßenbegrenzungslinien der Bestand an Hecken und Bäumen im Straßenbereich abgesichert und in den Ausbau integriert werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Im Plangebiet überwiegen große, parkähnlich gestaltete Grundstücke mit altem Baumbestand und 1-2 geschossiger, teilweise villenartiger Bebauung.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sollen im wesentlichen die vorhandenen Nutzungen festschreiben und den Bestand erhalten. Durch die Festsetzung der z.T. geringen baulichen Ausnutzung (GRZ 0,4 und GFZ 0,5 bei zweigeschossiger Einzelhausbebauung) und großen, nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird der Parkcharakter des Wohngebietes gesichert.
Innerhalb der Baugrenzen sind nur noch wenige Grundstücksflächen vorhanden, auf denen eine Neubebauung möglich ist.
In diesen Bereichen wurden die zu erhaltenen Bäume eingemessen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gezogen, daß der Verlust von alten Baumbestand auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Auch auf Straßenverkehrsflächen und auf daran angrenzenden Grundstücksflächen wurden erhaltenswerte Baum- und Heckenbestände festgesetzt. Insbesondere im nördlichen Bereich der Parkstraße stehen zahlreiche alte Bäume, die zu erhalten sind und auch durch den Bau einer Wendemöglichkeit nicht gefährdert werden dürfen.
Die Ausweisung von zu erhaltenden Bäumen und Hecken auf privaten und öffentlichen Flächen trägt zur Wahrung des für dieses Wohngebiet typischen Parkcharakters bei.

Erhebliche Beeintrachtigungen des Naturhaushaltes, etwa durch zusätzliche Flächenversiegelung (z.B. für neue Straßenverkehrsflächen), sind nicht zu erwarten, da der Umfang der im Plangebiet möglichen Baumaßnahmen gering ist.

Bisherige planungsrechtlicher Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan für die Stadt Troisdorf weist für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen aus.

Bebauungsplan:

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 88 weist für den Bereich der 3. Änderung für alle dargestellten Wohnbauflächen allgemeines Wohngebiet aus. Es sind nur eingeschossige Häuser in offener Bauweise mit Flachdach zulässig. Lediglich die bestehende Villa an der Parkstraße mit der Hausnummer 12 ist als zweigeschossig in offener Bauweise festgesetzt. Die im Bereich dieser Villa liegenden Teiche sind als Wasserflächen festgesetzt und der angrenzende Freibereich als Parkfläche dargestellt.
Für die Wohnbereiche ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächezahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 vorgesehen.

Festsetzung des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Der Bereich entlang der Straße "Am Prinzenwäldchen" sowie die Einmündungsbereiche der Straßen "Am Waldpark" und "Parkstraße" sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind als reines Wohngebiet gekennzeichnet.
Diese Festsetzung tragen der bestehenden Situation Rechnung und sollen die wenigen noch möglichen Baukörper entsprechend eingliedern. Das Wohngebäude im Eckbereich der Straßen "Am Prinzenwäldchen" und "Am Waldpark" ist als erhaltenswert eingestuft. Die Villen Parkstraße Nummern 12 u. 25 sind als Baudenkmäler festgesetzt.
Die im Bereich der Villa Nr.12 liegenden Teiche sind im Plan eingetragen, um deren Bestand zu sichern.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird gemäß dem Bestand eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Das reine Wohngebiet entlang der Straße "Am Seerosenteich" ist bereits überwiegend bebaut und wird gemäß diesem Bestand auf maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Das reine Wohngebiet im Bereich der Straße "Am Waldpark" soll ebenfalls maximal zweigeschossig bebaubar sein. Für diesen Bereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das reine Wohngebiet im Bereich des Wendehammers an der Parkstraße soll mit Ausnahme des Anwesens des Baudenkmals Parkstraße 25, für das zwei Vollgeschosse festgesetzt werden, eingeschossig bebaubar sein. Zusätzlich sind aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes genaue Stellplatz- bzw. Garagenstandorte ausgewiesen. Für diese Bereiche ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Über diese getroffenen Festsetzungen in den einzelnen Bereichen soll bei möglichen Neubauten eine Anpassung an den Bestand gewährleistet werden.
Über die Regelung in den textlichen Festsetzungen, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 350 m² groß sein müssen, soll sichergestellt werden, daß zu kleine Grundstücke mit maximaler Bauausnutzung den Charakter des Wohnbereiches verfälschen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für fast den gesamten Bebauungsplanbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise prägt den Charakter des Gebietes mit seinen parkähnlichen Anlagen. Lediglich im Endbereich der Straße "Am Waldpark" sollen Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein, da eine Einzelhaus-Bebauung auf Grund der verbleibenden Grundstücksbreiten problematisch werden könnte.

Im gesamten Planbereich wurde auf eine üppige Bemessung der Vorgartenflächen durch die relativ weite Zurücklegung der vorderen Baugrenze von der Straßenbegrenzunglinie geachtet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen läßt eine großzügige und individuelle Gestaltung der Baukörper zu.
Das erhaltenswerte Gebäude im Eckbereich der Straßen "Am Prinzenwäldchen" und "Am Waldpark" sowie die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des Wendehammers an der Parkstraße wurden jedoch eng mit Baulinien umfaßt, um diese schönen Gebäude in ihrer heutigen Gestalt zu erhalten.
In den textlichen Festsetzungen ist angegeben, daß Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren oder gesondert ausgewiesenen Fläch sind. Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwendige Garagen als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete notwendige Garagen und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, daß Garagen oder Stellplätze nicht an beliebigen Grundstücksbereichen, z.B. im Vorgarten, angelegt werden. Notwendige Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur hintereinander anzuordnen soll nicht zugelas-

sen werden, da die hinteren Plätze praktisch nicht anfahrbar sind. Durch das Verbot der Kellergaragen soll vermindert werden, daß die Auffahrtsrampen mit ihren Einkerbungen gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche durchschneiden und die Gesamtanlage stören.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Die Straße "Am Prinzenwäldchen", von der nur Teilflächen innerhalb des Planbereiches liegen, ist als Wohnsammelstraße und wichtige innerörtliche Verkehrsstraße einzustufen. Die Parkstraße und die Straße "Am Seerosenteich" sind ebenso sowie die das Planungsgebiet tangierende Straße "Am Waldpark" Anliegerstraßen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr sollen im Bereich des Wendehammers einige Stellplätze geschaffen werden. In der Straße "Am Waldpark", die den Bebauungsplanbereich tangiert, ist eine größere Anzahl von Querparkplätzen angeordnet, die für das Bebauungsplangebiet mit genutzt werden können. Im übrigen soll der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen (z.T. mit gesonderter Ausweisung) untergebracht werden.

Fahrradverkehr:

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Plangebietes keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Vom Radfahrer müssen daher die Straßenverkehrsflächen mit benutzt werden.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr sind entlang der Straße "Am Prinzenwäldchen", der Straße "Am Waldpark" und in einem Teilbereich der Parkstraße beidseitig Bürgersteige angeordnet. Auf den Restbereichen der Parkstraße und auf der Straße "Am Seerosenteich" sind keine separaten Fußwege angelegt. Hier muß der Fußgänger gleichberechtigt neben dem übrigen Verkehr die Straßenfläche mitbenutzen.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist nicht unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Jedoch sind von hier aus nach kurzer Wegezeit Haltestellen an der Altenrather Straße und am Ursulaplatz zu erreichen.

Nicht überbaubare Flächen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen oder dergleichen ausgewiesen. Der Planbereich grenzt jedoch unmittelbar an den Waldpark der Stadt Troisdorf an, der mit seinen schönen und vielseitig gestalteten Anlagen eine nahe gelegene Erholungsfläche für den gesamten Innenstadtbereich darstel

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften werden vom Rat der Stadt Troisdorf als isolierte Gestalttungssatzung beschlossen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Da der Planbereich bereits überwiegend bebaut ist, bleibt im wesentlichen nur eine eventuelle Umgestaltung der Parkstraße und die endgültige Fertigstellung der Wendehämmer im Bereich der Parkstraße und der Straße "Am Seerosenteich" übrig.

Kosten und Finanzierung:

Anfallende Kosten:

Grunderwerbskosten ca.	5.000,-- DM
Straßenbaukosten ca.	525.000,-- DM
Kanalbaukosten ca.	
Beleuchtungskosten ca.	42.000,-- DM
Kosten für Begrünung ca.	—
Sonstige Kosten ca.	—
Gesamtkosten ca.	572.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt zum Teil über Erschließungs- bzw. Anliegerkosten und zum Teil über den ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Innerhalb des Planbereiches sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Troisdorf-Sieglar, den 02.08.1990

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)