Stadt Troisdorf

Satzungsbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplanentwurf T 89, Blatt 2, Ortslage Troisdorf

Diese Begründung hat in der Zeit vom 16.4.81 bis 20.5.81 öffentlich ausgelegen. Sie wurde aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen weder ergänzt noch verändert.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 2, umfaßt ein Gebiet zwischen der Kölner Straße, der Klevstraße, der Kirchstraße und der Hippolytusstraße.

Exakt wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Nordostseite der Kölner Straße bis in Höhe der Südostgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1812, dieser Grundstücksgrenze folgend in nordöstlicher Richtung, die Straße "An der Feuerwache" überspringend bis zum Auftreffen auf den südwestlichen Eckpunkt knickend in südöstlicher Richtung bis zum Auftreffen auf die südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3510, entlang dieser Flurstücksgrenze sowie der des Flurstückes NR. 3499 (beide Gemarkung Troisdorf, Flur 11), wiederum entlang der nordöstlichen nördlichen Begrenzungslinie der Kölner Straße bis in Höhe der Nordostseite der Klevstraße, die Kölner Straße überspringend und der Klevstraße folgend in südöstlicher Richtung bis in Höhe der Südostseite der Kirchstraße, dieser in südwestlicher und westlicher Richtung folgend bis in Höhe der Ostseite der Hippolytusstraße, die Kirchstraße überspringend und der Nordostseite der Hippolytusstraße folgend in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit dem Bebauungsplan wird ein großes Teilstück des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf mit neuen planungsrechtlichen Festsetzungen überzogen, die im Gegensatz zum bisherigen Plan moderne Gebäudetiefen ermöglichen und die Einrichtung der Fußgängerzone in der Kölner Straße und in der Poststraße vorbereiten.
Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan den erhaltenswerten Baubestand sowie eine angepaßte und maßvolle Neubebauung.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes T 89, Blatt 2, als Mischbaufläche (M) dar. Er kennzeichnet das Gebiet überdies als Bestandteil des Sanierungsgebietes und der Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes der DN-AG. Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 (2) BBauG aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan:

Das Gebiet war bislang durch den Bebauungsplan T 11 abgedeckt, der nunmehr durch den Bebauungsplan T 89, Blatt 2, vollständig ersetzt wird.

Sonstige Pläne:

Das Gebiet ist vollständig Bestandteil des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf, das mit Wirkung vom 30.7.1974 förmlich festgelegt ist. Der unverbindliche Grünrahmenplan der Stadt Troisdorf enthält Aussagen über das Plangebiet. Er schlägt die Bepflanzung der Kölner Straße und des Pfarrer-Kenntemich-Platzes mit Straßenbäumen vor.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

In dem gesamten Gebiet ist eine stark gemischte Nutzung vorhanden. Auf der Kölner Straße und der Poststraße überwiegen Geschäftshäuser und Gaststätten. Im Bereich des Pfarrer-Kenntemich-Platzes sind Büros und Praxen angesiedelt. Um diese beabsichtigte Nutzung zu erhalten bzw. festzuschreiben, setzt der Bebauungsplan entlang der Kölner Straße, der Poststraße und beidseitig des Pfarrer-Kenntemich-Platzes die Nutzung als Kerngebiet (MK) fest.
Im Bereich der Canisiusstraße, der Kirchstraße und der Klevstraße überwiegt die Wohnnutzung auf nicht allzu stark genutzten Grundstücken. Um das innenstadtnahe Wohnen zu erhalten, ist hier Mischgebiet (MI) festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist überdies im Bereich zwischen Pfarrer-Kenntemich-Platz und Kirchstraße eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen der Kath. Kirche vorgesehen.

Maß der Nutzung:

Um die vorhandene Bebauung mit möglichen Neubauten in einen harmonischen städtebaulichen Einklang zu bringen, sind die möglichen Geschoßzahlen weitgehend an den vorhandenen Gebäuden orientiert.

Mit Ausnahme der Bebauung um den Pfarrer-Kenntemich-Platz sind alle Bereiche für eine mindestens 2-, maximal 3-geschossige Bebauung vorgesehen; in diesen Flächenbereichen, die bereits überwiegend bebaut sind, können nah § 17 Abs. 9 die Höchstwerte des Abs. 1 Spalte 3-5 BauNVO überschritten werden, da städtebauliche Gründe und Gründe, die der Erhaltung der Sozialstruktur dienen dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung um den Pfarrer-Kenntemich-Platz sieht der Bebauungsplan nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken hier eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses vor. Um vor allem der Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen genügend Erweiterungsflächen zu geben, sind die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Begrenzung der baulichen Nutzung angegeben und unbedingt einzuhalten. Zusammen mit den Grenzen

der überbaubaren Grundstücksflächen reichen diese Festsetzungen aus, um eine vernünftige bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Zusätzlich ist durch Nr. 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan T 89, Blatt 2, sichergestellt, daß auf den Eckgrundstücken gemäß § 17 BauNVO eine Überschreitung der GRZ und der GFZ ausnahmsweise zugelassen werden kann, um eine städtebauliche einheitliche Bebauung zu ermöglichen; auf die Anwendung des § 17 Abs. 9 BauNVO wird in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen.
Die Überschreitungen werden durch die festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sowie die Freiflächen der Fußgängerzone und des Pfarrer-Kenntemich-Platzes ausgeglichen. Die im allgemeinen maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude sichert gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Entsprechend dem heutigen Zustand soll die Kirchstraße, der Pfarrer-Kenntemich-Platz, die Canisiusstraße, der südliche Teil der Hippolytusstraße und die Klevstraße auch nach Einrichtung der Fußgängerzone für den Fahrverkehr geöffnet bleiben. Innerhalb der Fußgängerzone wird die Befahrbarkeit durch eingeschränkte Anlieferzeiten geregelt.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist entlang der ständig befahrenen Straßen auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Ansätze für erweiterungsfähige Tiefgaragenanlagen sind vor allem um den Pfarrer-Kenntemich-Platz herum bereits vorhanden und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes T 89, Blatt 2, zusätzlich versucht worden.
Desweiteren soll in Verbindung mit Ziff. 6.10 der textlichen Festsetzungen erreicht werden, daß die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen für Andienungszwecke in Verbindung mit einer gärtnerischen Gestaltung zu nutzen sind.
Die öffentlichen Stellplätze sind vor allem auf und unter dem Pfarrer-Kenntemich-Platz bereits heute vorhanden. Darüber hinaus bietet die fertiggestellte Tiefgarage unter dem Wilhelm-Hamacher-Platz in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes vor allem Kundenparkplätze an.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr ist beabsichtigt, nach Errichtung der sog. "Süd-West-Tangente" in der Kölner Straße und in der Poststraße eine Fußgängerzone einzurichten. In den übrigen Bereichen wickelt sich der Fußgängerverkehr auf den vorhandenen Bürgersteigen ab.

Öffentlicher Nahverkehr:

Durch die Fußgängerzone Poststraße ist das Plangebiet fußläufig mit dem Bahnhof Troisdorf verbunden. Der übrige öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien der RSVG gesichert, die heute durch die Kölner Straße und zukünftig über die Süd-West-Tangente führen. Es ist beabsichtigt, im Bereich der Kuttgasse und des

Kaufhauses Hertie an der Kirchstraße Bushaltestellen einzurichten, so daß das Plangebiet mit nur kurzen Wegen an die Busverbindungen angeschlossen ist.

Nicht überbaubare Flächen:

In den Blockinnenbereichen sind nicht überbaubare Flächen festgeschrieben, die zusammen mit der Grundflächenzahl die Freihaltung der Blockinnenbereiche garantieren. Dadurch soll eine Durchgrünung des Gebietes in privaten Garten sichergestellt werden, die wiederum gesundes Wohnen in der Innenstadt ermöglicht. Dazu dient auch die Festsetzung, Flachdächer zu mindestens einem Drittel ihrer Fläche zu begrünen.

Die Deckenabschlüsse der Tiefgaragen in den Blockinnenbereichen können zu Zulieferungs- und Andienungszwecken befahren werden, sofern die Andienungsflächen selbst in die gärtnerische Gestaltung integriert werden.

Gestaltungsvorschriften:

Um die klaren vorhandenen Baufluchten zu erhalten, wird die Bebauung in weiten Teilen des Plangebietes durch Baulinien in der straßenseitigen Bauflucht gehalten. Dem dient auch die Festsetzung nach § 103 (1) Ziff. 6 BauONW geringere Abstände, als die in § 3 (1) der Abstandsflächenverordnung genannten zuzulassen, um so die vorhandenen engen Straßenzüge zu erhalten. Durch die Regelung der Dachneigung, der Gebäudehöhen, der Dach- und Fassadenmaterialien, Dachgauben und Werbeanlagen soll ein harmonisches Straßenbild geschaffen werden, das durch attraktive und untereinander abgestimmte Architektur bestimmt ist.

Sonstiges:

Diesem Ziel dient auch die Kennzeichnung von erhaltenswerten Gebäuden gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz, die von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Wo mehrere derartige Gebäude auf engem Raum Ensemblewirkung entfalten, sind überdies Gebiete gemäß § 39 h BBauG ausgewiesen, in denen Abbruch, Umbau und Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann, um die vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes und der Stadtgestalt zu bewahren und durch eingepaßte Architekturen fortzuentwickeln.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist zunächst die Einrichtung der Fußgängerzone erforderlich. Dazu muß der Durchgangsverkehr von der Kölner Straße verlagert werden auf die sog. "Süd-West-Tangente" (Theodor-Heuß-Ring), die südlich des Plangebietes entlang der Bundesbahnlinie in den nächsten Jahren erbaut werden soll. Der Ersatz von nicht erhaltenswerten Gebäuden durch Bauten, die den heutigen Ansprüchen an Wohn- und Geschäftsnutzung entsprechen, ist zum großen Teil durchgeführt bzw. vorbereitet. Lediglich die Gebäude Kölner Straße 50 und 52 sowie Poststraße 10 sollen noch einer ansprechenden Neubebauung weichen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	21.800,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.400.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	----
Begrünung	ca.	40.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	150.000,-- DM
Sonstiges	ca.	38.200,-- DM
Insgesamt	ca.	1.650.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Die Einrichtung der Fußgängerzone soll durch Mittel aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP), den entsprechend der Satzung der Stadt erhobenen Anliegerbeiträgen sowie dem gesetzlichen Gemeindeanteil finanziert werden.

Die unrentierlichen Kosten bei dem noch notwendigen Abbruch einiger Gebäude sollen aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Zur Entlastung der Eigentümer erhaltenswerter und denkmalswerter Gebäude gibt die Stadt aus ordentlichen Haushaltsmitteln Zuschüsse zur Modernisierung und Fassadenerneuerung.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Nur in ganz wenigen Bereichen ist beabsichtigt, durch Abbruch der Gebäude und Zusammenlegung kleiner Grundstücke sowie durch Grenzregulierungen Grundstückszuschnitte zu schaffen, die nach heutigen Gesichtspunkten bebaut werden können.