STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan T 89, Blatt 2, 1. vereinfachte Änderung, Stadtteil Troisdorf, Bereich Pfarrer-Kenntemich-Platz

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich des Pfarrer-Kenntemich-Platzes wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der Sanierung der Troisdorfer Innenstadt in den Jahren zwischen ca. 1965 und 1980 in weiten Teilen mit einer Neubebauung bebaut und städtebaulich gefasst. Es handelt sich um eine Bebauung mit vier bis fünf Geschossen, z.T. mit Staffelgeschoss, die durch Wohnen, aber auch durch Dienstleitungsbetriebe, Ärzte und freie Berufe und z.T. auch Geschäfte geprägt ist.

Der ruhende Verkehr ist in großen und zusammenhängenden Tiefgaragen untergebracht. Die Ausweisung als Kerngebiet unterstützt die Bedeutung und Lage innerhalb der Troisdorfer Innenstadt.

An der Kopfbebauung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes zur Klevstraße hin wurde auch auf der Nordseite ein Staffelgeschoss zugelassen. Die in wesentlichen homogene Platzrandbebauung der östlichen Seite des Platzes erscheint dadurch inhomogen. Es ist daher städtebaulich sinnvoll, für die Ecksituation die Bebauung in fünfgeschossiger Bauweise mit Staffelgeschossen auszuweiten.

Die Planänderung dient der Schaffung von Wohnraum in der Innenstadt und damit dem Ziel, für die Troisdorfer Innenstadt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zentralen Nutzungen und dem Wohnen sicherzustellen. Die dient den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund- und Boden recourcenschonend umzugehen, und dem Vorrang für Innenentwicklung.

2. Vereinfachtes Verfahren

Da weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet wird noch Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes oder der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7b BauGB bestehen, und die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird sie im vereinfachten Verfahren gemäß §

13 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan, der seit dem 04.01.1982 rechtskräftig ist, setzt für den Änderungsbereich die Nutzungsart Kerngebiet sowie eine Geschosszahl von 5 Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl ist mit 1,0 ausgewiesen, die Geschossflächenzahl mit 2,2. Weitere Festsetzungen sind die geschlossene Bauweise und als Dachform das Flachdach. Der gesamte Bereich ist bebaut.

4. Festsetzungen der Planungsänderung

Analog der Festsetzungen auf der Südseite des Pfarrer-Kenntemich-Platzes wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von „V“ in „V + Staffelgeschoss“ geändert. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die Definition des Staffelgeschosses ergibt sich aus den Vorschriften der Bauordnung NW.

5. Auswirkungen der Planung

Die Aufstockung des Gebäudes um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ist für die umgebende Bebauung verträglich. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Aufgrund der Lage des Grundstückes zur Bebauung Klevstraße sind keine negativen Auswirkungen, insbesondere keine unverhältnismäßigen Verschattungen o.ä. zu befürchten. Die Bebauung fügt sich stadtgestalterisch gut ein und führt zu einem symmetrischen Abschluss des Pfarrer-Kenntemich-Platzes auf der Ostseite.

Mit Ausnahme der Verfahrenskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den 20.05.2005

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 20.05.2005

Friedhelm Herrmann
(Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses)