Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

zum Bebauungsplan T 89, Bl. 4, 1. Änderung

Ortslage Troisdorf

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Bl. 4 liegt im Bereich des Theodor-Heuss-Ringes und der Ringstraße. Als Plangrundlage wurde dabei der rechtskräftige Bebauungsplan T 89, Bl. 4 gewählt. Alle Aussagen dieses Planes, also sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen sowie die damals geltenden Rechtsgrundlagen sollen bis auf die vorgesehenen Änderungen weiterhin Bestand haben.

Die Planänderung betrifft im wesentlichen Teilflächen der ausgewiesenen Mischgebiete innerhalb der Planbereiches. Das Mischgebiet südlich des Theodor-Heuss-Ringes und der Ringstraße sowie die Grundstücksflächen der letzten drei, nördlich der Ringstraße liegenden Parzellen, sollen in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Ziel und Zweck der Planung:
Der Flächennutzungsplan weist in dem Planbereich seit der 20. Änderung im Jahre 1980 die schon zum damaligen Zeitpunkt größtenteils vorhandene Bebauung als gemischte Baufläche aus. Grund hierfür war offensichtlich die damals herrschende Auffassung, daß entlang der emissionsträchtigen Verkehrsanlagen, u.a. der Bahntrasse, der Konflikt im Bezug auf den Lärmschutz durch die Darstellung einer Nutzungsart mit geringerem Schutzanspruch gelöst werden kann.

Tatsächlich war der Änderungsbereich schon zu dieser Zeit durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Trotz entsprechender Festsetzungen auch in der verbindlichen Bauleitplanung hat sich der Gebietscharakter bis heute nicht in Richtung Mischgebiet geändert. Es gibt auch keine Anzeichen, daß sich zukünftig eine gemischte Struktur ergeben könnte.

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung wurde auch in dem Bebauungsplan T 89, Blatt 4 die Nutzungsart Mischgebiet festgesetzt.

Daher beabsichtigt die Stadt Troisdorf die Änderung des Bebauungsplanes, um den in der Örtlichkeit vorhandenen Charakter des Wohngebietes abzusichern und für die Zukunft festzuschreiben.

Die Änderung entspricht den regionalen Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die in unmittelbarer Nähe verlaufende Trasse der Neubaustrecke Köln/Rhein-Main wird durch die Änderung des Gebietscharakters nicht berührt.

Die Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung soll Ungleichbehandlungen und fehlerhafte Beurteilungen im Bezug auf die Schutzbedürftigkeit gegenüber den Lärmimmissionen von teilweise unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken vermeiden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf wird parallel im Rahmen der 61. Änderung geändert.

Zusätzlich korrigiert die Stadt Troisdorf den Bebauungsplan T 89, Bl. 4 dahingehend, daß die öffentliche Grünfläche, die hinter den beiden Grundstücken entlang des Theodor-Heuss-Ringes liegt, in nicht überbaubare, private Grundstücksfläche umgewandelt wird. Die bisherige Darstellung einer Parkanlage zwischen dem Gelände der Deutschen Bundesbahn und privaten Grundstücksbereichen wird aufgehoben. Die Fläche soll zusammen mit einem ca. 3 m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze an die Parzelleninhaber veräußert werden. Die dort festgesetzte Versorgungsanlage für das Elektrizitätswerk wird entsprechend verschoben.

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind heute vollständig bebaut. Die Änderung löst keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes aus. Auch weitergehende Regelungen im Bezug auf die Abwasserbeseitigung (Versickerungspflicht) sind nicht erforderlich.

Der Stadt Troisdorf entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Troisdorf, 07.11.1996

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)