Stadt Troisdorf

Satzungsbegründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplanentwurf T 89, Blatt 7, in der Ortslage Troisdorf

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 15.12.1980 die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 7, in der Ortslage Troisdorf beschlossen. Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 17.2.1981 bis zum 18.3.1981. Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde die Entwurfsbegründung weder geändert noch ergänzt.

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung T 89, Blatt 7, deckt einen Bereich zwischen der Kölner Straße, der Kirchstraße und der Klevstraße ab.

Im einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordwestseite der Kölner Straße, überspringend auf die Nordostseite des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 5539, entlang der nordwestlichen Fluchtlinie der bestehenden Häuser Kirchstraße, Nr. 2,4,6 und 8, überspringend auf die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nrn. 5598, 5596, 5593, 5586, 5585, 5581, 5580, 3570, 211/3, 211/4, entlang der Gebäudefluchtlinie der Häuser Nr. 22 und 24, auf der Seite der Kirchstraße, die Straße "Im Grund" überspringend auf die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 5225, entlang dessen nördlicher Flurstücksgrenze in westlicher Richtung bis in Höhe der östlichen Straßenfluchtlinie der Klevstraße, entlang dieser Fluchtlinie in nördlicher Richtung die Kölner Straße wiederum überspringend bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit dem Bebauungsplan soll ein weiterer Teil des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf mit einem neuen Bebauungsplan überplant werden. Er dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Einführung der sog. Süd-West-Tangente (Theodor-Heuß-Ring) über einen Teil der Kirchstraße in die Frankfurter Straße. Dies ist Voraussetzung der Herausnahme des Durchgangsverkehres aus der Kölner Straße und damit der Einrichtung einer Fußgängerzone in diesem Bereich. An der Einmündung der Klevstraße in die Kölner Straße sieht der Bebauungsplan die Schaffung eines kleinen innerstädtischen Platzes vor. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan den erhaltenswerten bzw. den denkmalwürdigen Gebäudebestand im Bereich der Klevstraße und der Kirchstraße. Auf den dazwischenliegenden Grundstücken bietet er Entwicklungsmöglichkeiten für eine der Situation angepaßte Neubebauung. Die von dem Kaufhaus in Anspruch genommene Fläche auf der Ecke Kölner Straße/Kirchstraße wird festgeschrieben.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet vollständig als Mischbaufläche (M) dargestellt. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt überdies die Kirchstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dar. Der Bebauungsplan ist somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das Gebiet überdies als Bestandteil des Sanierungsgebietes der Stadt Troisdo sowie der Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes der Dynamit Nobel AG an der Autobahn A 59.

Bebauungsplan:

Das Gebiet war bislang durch den rechtsverbindlichen Bebauungspla T 12, 2. Änderung, überdeckt. Dieser Plan wird vollständig durch den vorliegenden Plan T 89, Blatt 7, ersetzt.

Sonstige Pläne:

Das Gebiet ist vollständig Teil des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf, das seit dem 30.7.1974 rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Der unverbindliche Grünrahmenplan der Stadt Troisdorf macht ebenfalls Aussagen zu diesem Gebiet. Er schlägt eine Bepflanzung der Kölner Straße mit Straßenbäumen vor.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Entlang der Kölner Straße ist das Gebiet als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Dies entspricht der bereits vorhandenen Nutzung. Es ist beabsichtigt, in der Erdgeschoßzone um den kleinen städtischen Platz an der Ecke Klevstraße/ Kölner Straße tertiäre Nutzungen anzusiedeln. Um darüber hinaus im Stadtteilkern Troisdorfs vorhandene Wohnnutzung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln, sind gemäß § 7 (2) Ziff. 7 BauNVO, oberhalb der Erdgeschoßzone sonstige Wohnungen zulässig.

Entlang der Klevstraße und der Kirchstraße wird das Gebiet entsprechend der vorhandenen Art und dem vorhandenen Maß der Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zusammen mit der Ausweisung einer nichtüberbaubaren Zone im Blockinnenbereich soll somit erreicht werden, das attraktives Wohnen in der Innenstadt erhalten bzw. fortentwickelt wird.

Maß der Nutzung:

Mit Ausnahme des Kaufhausgrundstückes wird eine mindestens 2-, maximal 3-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Dadurch soll eine bruchlose Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung gewährleistet werden. Als Maß der Nutzung werden die bei der jeweiligen Geschoßzahl zulässigen Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Zusammen mit den Begrenzungen der überbaubaren Fläche genügt diese Festsetzung, um eine maßvolle, der vorhandenen Bebauung angepaßte Neubebauung zu garantieren.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Die in dem Bebauungsplangebiet liegenden Teile der Kirchstraße sollen weiterhin dem Fahrverkehr vorbehalten werden. Den zwischen der Straße "Im Grund" und der Frankfurter Straße gelegenen Teil der Kirchstraße kommt in Zukunft eine stärkere Bedeutung als bislang zu. Gemeinsam mit einer neu zu bauenden Verbindung zwischen der Krausstraße und der Ringstraße dient dieses Straßenstück zukünftig dazu, den innerörtlichen Verkehr von der sog. Süd-West-Tangente (Theodor-Heuß-Ring) mit der Frankfurter Straße, d.h., der heutigen Führung der Bundesstraße B 8 zu verbinden. Der wesentliche Teil des Durchgangsverkehrs von der B 8 soll in Zukunft nicht mehr über dieses Straßenstück fließen, sondern auf der geplanten neuen Trasse EL 332 entlang der Bahnlinie geführt werden.

Die im westlichen Planrand vorbeiführende Klevstraße soll ihre Bedeutung als Erschließungs- und Andienungsstraße im Randbereich der zukünftigen Fußgängerzone behalten. Es ist beabsichtigt, durch eine entsprechende Gestaltung und Verkehrsregelung den Durchgangsverkehr aus dieser Straße herauszuhalten.

Ruhender Verkehr:

Einrichtungen für den ruhenden Verkehr sind entweder unter Erdgleiche oder innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Sofern sinnvolle Vorschläge unterbreitet werden, können derartige Einrichtungen auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Parkplätze für Kundenverkehr sind in ausreichender Zahl bereits in einem Parkhaus auf dem Kaufhausgrundstück vorhanden.

Fußgängerverkehr:

Nach Herausnahme des Durchgangsverkehrs auf der Kölner Straße soll diese zur Fußgängerzone ausgebaut werden. Der neuzuschaffende städtische Platz auf der Ecke Klevstraße/Kölner Straße soll ebenfalls ausschließlich dem Fußgängerverkehr und zeitlich beschränkt dem Andienungsverkehr vorbehalten bleiben. Dadurch soll innerstädtisches Wohnen ermöglicht bzw. verbessert werden und die Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich ausgebaut werden.

Öffentlicher Nahverkehr:

In den Ausbauplänen für die Süd-West-Tangente sind Bushaltestellen in der Kirchstraße im Nahbereich der Einmündung in die Kölner Straße bzw. die Frankfurter Straße (B 8) vorgesehen. Dadurch wird eine nahe Anbindung des Plangebietes an das einzige vorhandene Nahverkehrsmittel, den Bus, sichergestellt.

Nichtüberbaubare Flächen:

Zur Erhaltung des Stadtklimas und zur Sicherung eines attraktiven Wohnens in der Innenstadt wird im Blockinnenbereich eine nichtüberbaubare Fläche festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BBauG wird für dieses Gebiet überdies die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften:

Mit Ausnahme des Kaufhausgrundstückes ist für die höhergeschossige Blockrandbebauung die Errichtung von Satteldächern vorgeschrieben. Zusammen mit der festgesetzten Traufständigkeit bzw. der Möglichkeit von Ziergiebeln soll eine Einpassung der neuen Gebäude in die vorhandene Bebauung erreicht werden. Dadurch soll die in benachbarten Bereichen teilweise vorhandene Unruhe im Straßenbild vermieden werden. Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen über die Gestaltung der Dachgauben, die Dachmaterialien und die Festsetzungen über die Lage der Werbeanlagen.
Mit der Regelung, Werbeanlagen nur unterhalb der Fenster im ersten Obergeschoß zuzulassen, soll erreicht werden, daß sowohl die Werbeanlagen, als auch die Architektur der Gebäude angemessen das Straßenbild beeinflussen.

Sonstiges:

Gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz sind diejenigen Gebäude gekennzeichnet, die für das Straßenbild von besonderer städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung sind. Für diese Gebäude ist überdies festgesetzt, daß die Außenfassaden in Farbe und Material in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Dadurch sollen Zeugnisse der geschichtlichen Entwicklung des Straßenbildes festgeschrieben werden.

Die in der vorläufigen Liste des Landeskonservators Rheinland als denkmalwürdig bezeichneten Gebäude sind gekennzeichnet.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein geringfügiger Umbau der Kirchstraße erforderlich. Ferner ist die Umgestaltung der Kölner Straße zur Fußgängerzone vorgesehen. Dies soll im wesentlichen durch Aufpflasterung, Bepflanzung und Einrichtung von Ruheplätzen bzw. Spielplätzen erfolgen.

Kosten und Finanzierung:

Neben den beträchtlichen Verwaltungskosten für die Beschaffung der Planunterlage und die Durchführung der Planung selbst fallen folgende Kosten an:

Grunderwerbskosten	500.000,-- DM
Betriebsverlagerungskosten	500.000,-- DM
Straßenbaukosten	630.000,-- DM
Kanalbaukosten	-
Beleuchtungskosten	40.000,-- DM
Begrünung	20.000,-- DM
Sonstige Kosten	10.000,-- DM
Insgesamt	1.700.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Umbau der Kirchstraße wird durch Mittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) mit dem entsprechenden Gemeindeanteil finanziert. Der Umbau der Kölner Straße zur Fußgängerzone soll aus Städtebauförderungsmitteln bzw. aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogrammes (ZIP) sowie aus satzungsgemäßen Anliegerbeiträgen und den notwendigen Gemeindeanteil finanziert werden. Zum Erwerb und zur Herstellung des vorgesehener Platzes auf der Ecke Kirchstraße/Kölner Straße sollen Städtebauförderungsmittel und ein entsprechender Gemeindeanteil herangezogen werden.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Als einzige bodenordnende Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist der für den städtischen Platz auf der Ecke Kirchstraße/ Kölner Straße vorgesehene Grunderwerb notwendig. Dazu sollen ggfls. die Instrumente des Städtebauförderungsgesetzes in Anspruch genommen werden.

In Vertretung

Troisdorf, den 21.5.1981

Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister