Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan T 89, Blatt 8

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 8 liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Hofgartenstraße, der Straße "Am Hofweiher" und der Stresemannstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Fläche, die im für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan T 89, Blatt 6 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung "Schule" ausgewiesen ist, z. T. in allgemeines Wohngebiet und z.T. in öffentliche Grünanlage (Park) umzuwidmen. Die früher auf diesem Grundstück stehende Berufsschule ist bereits abgerissen. Ein noch aufstehendes Gebäude, das heute von der Volkshochschule genutzt wird, soll ggf. auch entfernt werden. Ein Neubedarf an Schulflächen besteht zur Zeit in diesem Bereich nicht und ist auch für die Zukunft nicht absehbar.
Da zur Zeit auch in Troisdorf großer Wohnungsmangel herrscht, soll das ehemalige Schulgelände teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und Wohnbauzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Hauptbereich des Bebauungsplanes T 89, Blatt 8 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung "Schule" aus. Der Restbereich entlang der Stresemannstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. In dem parallellaufenden 55. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll dieser der aktuellen Bebauungsplansituation angepaßt werden. Das bedeutet, daß die Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewidmet wird.

Der Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes soll zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Vorgesehen ist eine zweigeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Gebäudehöhe von 12 m. Es sind Satteldächer mit 30 - 45 Grad Neigung zulässig.
Zu den Straßenbegrenzungslinien wird durchschnittlich ein Vorgartenbereich von 5 m freigehalten. Die festgesetzten überbaubaren Flächen weisen eine Bautiefe von 13 m auf. Zwischen den möglichen Wohngebäuden sind Flächen für Garagen oder Stellplätze ausgewiesen. Entlang der Hofgartenstraße und der Stresemannstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Tiefgaragen festgesetzt, um hier das Verkehrsaufkommen niedrig zu halten. Die erforderliche Tiefgarage muß von der Straße "Am Hofweiher" angefahren werden.

Der Bereich nordöstlich der Stresemannstraße wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier sollen zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise mit Satteldächern zwischen 30 und 45 Grad Neigung möglich sein. Für den

Teilbereich, der sich zur Straße "Am Hofweiher" hin orientiert, wird eine max. Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.
Entlang der Stresemannstraße ist der Vorgartenbereich auf eine Tiefe von 4,50 m, entlang der Straße "Am Hofweiher" auf 5 m festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind ebenfalls mit 13 m Tiefe bzw. 12,5 m Tiefe eingetragen.

In diesen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes ist der ruhende Verkehr innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. innerhalb der gesondert ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

Alle Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand und sollen sicherstellen, daß die Neubebauung sich harmonisch in das vorhandene Straßenbild einfügt.

Im Eckbereich Stresemannstraße/Am Hofweiher soll eine kleine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) angelegt werden, die der Naherholung dienen soll.

Der Planbereich wird erschlossen über die Hofgartenstraße, die Straße "Am Hofweiher" und die Stresemannstraße, die als Anliegerstraßen einzustufen sind. Die Stresemannstraße ist dabei durch bauliche Umgestaltung als Sackgasse eingerichtet worden.

Im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes befindet sich eine Altlast, für die entsprechende Untersuchungen in Auftrag gegeben wurden. Sie führen zu dem Ergebnis, daß von dieser Fläche keine Gefährdung ausgeht. Bei Neubebauung ist jedoch besonderer Augenmerk auf die Gründung der Gebäude zu legen, da aufgrund der Einlagerungen Setzungsgefahr besteht.
Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG.

Für die Durchführung der Bebauungsplanmaßnahme fallen keine gesonderten Kosten an, da alle Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Auf textliche Festsetzungen und auf eine Gestaltungssatzung wird verzichtet, da sich die unbebauten Grundstücke innerhalb des Planbereiches in städtischem Besitz befinden und die Baukörpergestaltung in Abstimmung zwischen dem Erwerber und der Stadt Troisdorf erfolgen kann.

Troisdorf-Sieglar, den 11.08.1993

In Vertretung

Uedelhoven
(Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Göllner
(Bürgermeister)

Anlagen:
2 Bodengutachten vom 17.12.1991 und vom 19.12.1991