Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9,
- Ortslage Troisdorf -
Hippolytusstraße, Poststraße, Blücherstraße,
Theodor-Heuß-Ring

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 9, im Gebiet der Troisdorfer Innenstadt wird begrenzt durch die Ostseite der Blücherstraße, die Südseite der Poststraße die Westseite der Straße "Am Hasenberg", die Südseite der Fischerstraße, die Hippolytusstraße überspringend, die Nordostseite der Hippolytusstraße, dieser folgend bis zum Auftreffen auf die Kirchstraße, die Kirchstraße und die Kuttgasse überspringend auf die Westseite der Kuttgasse, entlang der Westseite der Kuttgasse, der Nordseite des Theodor-Heuss-Ringes (Südwesttangente) in östlicher Richtung folgend, bis in Höhe der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 4295, der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des vorgenannten Flurstückes in südlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 7, Nr. 1518, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 656/37 (Bundesbahn) folgend, bis in Höhe der verlängerten östlichen Flurstücksgrenze Gemarkung Troisdorf, Flur 11, Nr. 4580, der verlängerten Flurstücksgrenze des vorgenannten Flurstückes in nördlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf das Bundesbahngleis, dem Bundesbahngleis in westlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Blücherstraße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 9, soll die rechtlichen Voraussetzungen schaffen für

a) die Schaffung einer stadtnahen Grünanlage zwischen der Poststraße und der Bahnlinie,

b) die Errichtung eines Teilstückes der sogenannten Südwesttangente im Bereich zwischen Blücherstraße und Kuttgasse,

c) die Vervollständigung der Bebauung entlang der Poststraße,

d) die Erhaltung der attraktiven Baugruppe an der Fischerstraße.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus gemäß § 10 StBauFG die Grundlage für die Durchführung der Sanierung in diesem Bereich.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet als Mischbaufläche und als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Grundstücke der kath. Kirche (St. Hippolytus) sind als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt.

2. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gab es bislang für dieses Gebiet nicht.

3. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist vollständig Teil des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf, dessen förmliche Festlegung genehmigt und am 30. 7. 1974 bekanntgemacht wurde.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung - Entsprechend dem bisherigen Bestand wurden die Grundstü der kath. Kirchengemeinde als Fläche für den Gemeinbeda für kirchliche Zwecke festgesetzt.
Die wesentlichen sonstigen überbaubaren Bereiche sind a Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da sich ihre bisherige Nutzung und die beabsichtigte zukünftige Nutz in den Rahmen des Mischgebietes einfügen.
Beabsichtigt ist die stadtnahe Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
Die Restfläche ist als Grünfläche für Parkanlagen und Sp plätze festgesetzt, um in der Nachbarschaft der Innenst eine wohnungsnahe Erholungs- und Spielmöglichkeit zu sch fen. In diese Grünanlage sind auch Teile eines bislang industrieell genutzten Grundstückes einbezogen. Es ist Ziel der Sanierung, diesen Industriebetrieb aus der Inns stadt auszusiedeln.

Maß der Nutzung - Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Sie werden eingeschränkt durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen.
Diese beiden Regelungen in Verbindung mit der Geschoßzahl genügen, um die beabsichtigte maßvolle Überbauung sicherzustellen.
In dem kleinen Bereich zwischen der Poststraße und dem öffentlichen Weg (Flurstück Nrn. 1299, 2109, 2108 usw.) können die Höchstwerte des § 17 BauNVO gemäß § 17 (10) BauNVO überschritten werden, da

1. städtebaulich beabsichtigt ist, eine einheitliche Bauzeile entlang der Poststraße zu erstellen,
2. die Überschreitung durch die unmittelbare Nachbarschaf der großen Grünfläche ausgeglichen ist, wodurch gesun Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert sind und
3. keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen. Das Gleiche gilt für Eckgrundstücke an der Ecke Fischerstraße/Hippolytusstraße und auf der Ecke Kuttgasse/"Am Steinhof".

Überbaubare Grundstücksfläche :

Dem Bestand angepaßt, wird eine durchgehende Randbebauung entlang der weser lichen Straßen festgesetzt in einer Tiefe, die neuzeitliche Geschäfts- und Wohngrundstücke zuläßt.
Um den vorhandenen und zukünftigen Geschäften in der Erdgeschoßzone eine Er weiterungsmöglichkeit über diese Bautiefe hinaus zu bieten, wird im Anschlu daran eine Zone festgesetzt, die eingeschossig mit Flachdach überbaut werde kann.

Verkehrsflächen:

Entlang der Bahnlinie wird eine großzügige öffentliche Verkehrsfläche zur Aufnahme der Stadtumgehungsstraße (sogenannte Südwest-Tangente) ausgewieser Diese Straße dient dazu, den Verkehr der Bundesstraße 8 aus der Innenstadt herauszunehmen, so daß in der Hauptgeschäftsstraße eine Fußgängerzone einge richtet werden kann. Die Lage der Südwest-Tangente ist durch die Absicht

bestimmt, die emmittierenden Verkehrsbänder Bundesbahn und Straße zu bündeln.
Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Blücherstraße, der Poststraße, der Fischerstraße und der Hippolytusstraße werden über das vorhandene Maß hinaus nicht erweitert.
Die Straße "Am Steinhof" wird dagegen aufgeweitet, um dem Bereich um den Pfarrer-Kenntemich-Platz herum eine Auffahrt auf die Südwest-Tangente zu ermöglichen.
Durch bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich und durch verkehrsregelnde Maßnahmen wird in Zukunft sichergestellt, daß der Straßenzug "Am Steinhof"/Kirchstraße keine Abkürzung für die Südwest-Tangente darstellen kann.

Nichtüberbaubare Flächen:

Da die nichtüberbaubaren Flächen eine optische Erweiterung der geplanten öffentlichen Grünanlage sind, sieht der Plan vor, daß größere Nebeneinrichtungen (Ställe, Schuppen usw.) aus diesen Flächen entfernt werden. Die freiwerdenden Flächen sollen einer ansehnlichen gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

Erhaltungssatzung:

Die mit "E" gekennzeichneten Gebäude auf der Ecke Fischerstraße/Hippolytusstraße sind erhaltenswert i. S. des § 10 (1) StBauFG.
Um die Wirkung dieser schönen Gebäude aus der Jahrhundertwende zu erhalten bzw. zu steigern, wird auch für den benachbarten Bereich eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Gleichzeitig wird nach § 103 (1) Ziff. 6 LBauO NW bestimmt, daß in der Hippolytusstraße der nach der Abstandsflächenverordnung notwendige Abstand von mindestens 12.0 m verringert werden kann auf die vorhandene Straßenbreite von ca. 10,0 m, um das vorhandene Straßenbild zu erhalten.

Verwirklichungsmaßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vor allem Grunderwerb für die Errichtung der Südwest-Tangente notwendig.
Ferner wird die beabsichtigte Aussiedlung des Industriebetriebes an der Hippolytusstraße erhebliche Kosten verursachen.
In Einzelbereichen sind Grenzverhandlungen erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten einschl. Freilegungs- und Entschädigungskosten	ca.	8.500.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.045.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	370.000,-- DM
Beleuchtung	ca.	95.000,-- DM
Begrünung	ca.	525.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	50.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	10.585.000,-- DM

Finanzierung:

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen mit Bundes- und Landeshilfe nach dem Städtebauförderungsgesetz zu finanzieren.

Der Bau der Südwest-Tangente wird nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz finanziert, so daß für die Gemeinde lediglich ein Anteil von ca. 15 % übrigbleibt.

Der Ausbau der Fußgängerzone im Bereich der Hippolytusstraße wird durch Hilfen des Landes, durch einen eigenen Gemeindeanteil sowie dem satzungsgemäßen Beitrag der Anlieger finanziert.

Troisdorf, den 21. 05. 1979

Im Auftrage

(Niemann)
Städt. Oberbaurat

Troisdorf, den

Bürgermeister