Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 3. Änderung
Ortsteil Troisdorf

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 3. Änderung liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Für den Planbereich des Bebauungsplanes T 89, Blatt 9, 3. Änderung sowie für den angrenzenden Bereich der 2. Änderung, die als eine der letzten größeren Freiflächen im Stadtkernbereich anzusehen sind, hatte die Stadt Troisdorf 1990 einen Wettbewerb durchgeführt, der die Überplanung und Bebauung des Geländes zum Inhalt hatte. Dabei sollte der Planbereich der 2. Änderung für ein neues Rathaus zur Verfügung gestellt werden. Der Planbereich der 3. Änderung sollte mit einer großflächigen gewerblichen Nutzung in Form eines Kaufhauses überplant werden. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses sollen nun die Ausweisungen für den Planbereich getroffen werden. Dabei steht zur Zeit jedoch noch offen, ob Geschäfts- oder Verwaltungsflächen oder ggf. eine Kombination von beiden errichtet werden sollen.

Fest steht in jedem Fall, daß durch eine attraktive Nutzung der Randbereich der bestehenden Fußgängerzone eine Belebung erfahren soll. Zur Unterstützung dieses angestrebten Zieles soll die fußläufige Fläche vor dem geplanten Gebäude aufgeweitet werden und dadurch einen platzartigen Charakter erhalten.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz:

Für die Bereiche des Bebauungsplanes T 89, Blatt 9, 2. und 3. Änderung hat die Stadt Troisdorf ein Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung mit der Erstellung einer Umwelterheblichkeitsstudie beauftragt. Das Büro hat daraufhin eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung der Flächen vorgenommen und macht dabei auch Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen.

Zu den hieraus resultierenden Forderungen, die im vorliegenden Fall den Plan T 89, Blatt 9, 3. Änderung betreffen, sich jedoch übergreifend auf den Bereich der 2. Änderung auswirken, weist die Stadt Troisdorf darauf hin, daß die Planung für den Gebäudekomplex noch nicht in Angriff genommen wurde. Es wäre daher wenig sinnvoll, im jetzigen Stadium für den Planbereich Festsetzungen für mögliche Bepflanzungen zu treffen, solange die Planung für das Gebäude noch nicht vorhanden ist. Die Stadt Troisdorf wird daher nach Vorlage des Bauantrages einen Grünflächenplan erstellen, in dem die aus der Umwelterheblichkeits-

studie resultierenden Ausgleichsmaßnahmen soweit als möglich aufgenommen und berücksichtigt werden sollen.
Die Umwelterheblichkeitsstudie sowie die Vorschläge des Planungsbüros für Ausgleichsmaßnahmen sind Anlage dieser Begründung.

Innerhalb des Planbereiches liegt der größte Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 174, für die bereits eine Erstbewertung vorgenommen wurde. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß zwar eine Altlast vorliegt, im wesentlichen davon jedoch keine Gefährdung ausgeht. Lediglich im Umfeld der Bohrung 2 sollte das Anfüllungsmaterial ausgekoffert und entsorgt werden. Da hier eine Gefährdung von Kindern durch orale Aufnahme von kontaminiertem Material nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde dieses Gelände abgezäunt. Es liegt zwar im Bereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan, grenzt jedoch an die 3. Änderung an. Bei den anstehenden Baumaßnahmen in beiden Änderungsbereichen wird das gesamte betroffene Gelände ausgekoffert und entsprechend entsorgt werden.
Die Erstbewertung ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 gemischte Bauflächen aus.

Bebauungsplan:

Der Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 wird zur Zeit noch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 1. Änderung abgedeckt. Dieser Plan setzt für den Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung fest. Angegliedert ist ein Streifen, in dem eingeschossige Bebauung möglich ist.
Der Innenbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung in der Form von Hausgruppen zulässig.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird für den Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und dem Einmündungsbereich in die Hippolytusstraße Mischgebiet festgesetzt. Der übrige, baulich zu nutzende Bereich der Planänderung wird als Kerngebiet festgesetzt, um die Möglichkeit zur Errichtung eines großflächigen Geschäftshauses abzusichern.

Da der Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus und der Hippolytusstraße bereits vollständig bebaut ist und für das Kerngebiet alle Möglichkeiten offengehalten werden sollen, wird auf besondere textliche Festsetzungen verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des Mischgebietes wird entlang der Straßenbegrenzungslinie eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 74 m über NN festgesetzt. Für den dahinterliegenden Bereich wird die eingeschossige

studie resultierenden Ausgleichsmaßnahmen soweit als möglich aufgenommen und berücksichtigt werden sollen.
Die Umwelterheblichkeitsstudie sowie die Vorschläge des Planungsbüros für Ausgleichsmaßnahmen sind Anlage dieser Begründung.

Innerhalb des Planbereiches liegt der größte Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 174, für die bereits eine Erstbewertung vorgenommen wurde. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß zwar eine Altlast vorliegt, im wesentlichen davon jedoch keine Gefährdung ausgeht. Lediglich im Umfeld der Bohrung 2 sollte das Anfüllungsmaterial ausgekoffert und entsorgt werden. Da hier eine Gefährdung von Kindern durch orale Aufnahme von kontaminiertem Material nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde dieses Gelände abgezäunt. Es liegt zwar im Bereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan, grenzt jedoch an die 3. Änderung an. Bei den anstehenden Baumaßnahmen in beiden Änderungsbereichen wird das gesamte betroffene Gelände ausgekoffert und entsprechend entsorgt werden.
Die Erstbewertung ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 gemischte Bauflächen aus.

Bebauungsplan:

Der Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 wird zur Zeit noch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 1. Änderung abgedeckt. Dieser Plan setzt für den Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße Mischgebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung fest. Angegliedert ist ein Streifen, in dem eingeschossige Bebauung möglich ist.
Der Innenbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung in der Form von Hausgruppen zulässig.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der vorhandenen Nutzung wird für den Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und dem Einmündungsbereich in die Hippolytusstraße Mischgebiet festgesetzt. Der übrige, baulich zu nutzende Bereich der Planänderung wird als Kerngebiet festgesetzt, um die Möglichkeit zur Errichtung eines großflächigen Geschäftshauses abzusichern.

Da der Bereich entlang der Straße "Am Bürgerhaus und der Hippolytusstraße bereits vollständig bebaut ist und für das Kerngebiet alle Möglichkeiten offengehalten werden sollen, wird auf besondere textliche Festsetzungen verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des Mischgebietes wird entlang der Straßenbegrenzungslinie eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 74 m über NN festgesetzt. Für den dahinterliegenden Bereich wird die eingeschossige

Bauweise zugelassen. Für die gesamten Mischgebietsflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Maße orientieren sich an der vorhandenen Nutzung, die als sinnvoll erkannt und beibehalten werden soll.
Für den überwiegenden Teil des Kernbereiches wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 74 m über NN angegeben. Ein kleinerer Teilbereich an der Zuwegung am Hasenberg wird auf eine maximale Gebäudehöhe von 67 m über NN beschränkt. Für beide Teilgebiete wird die Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, daß das neu zu erstellende Geschäftszentrum trotz ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten in seiner Baumasse so beschränkt bleibt, daß die umgebende Randbebauung nicht überragt wird.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Bereich des Mischgebietes entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier auf Dauer eine geschlossene Front als Abgrenzung zur Fußgängerzone zu erhalten. Für den angrenzenden eingeschossigen Teilbereich des Mischgebietes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung, jedoch ohne Längenbeschränkung. Das bedeutet, daß auf die Grenze gebaut werden kann. Ist dies nicht vorgesehen, so sind die Abstände gemäß Landesbauordnung einzuhalten.
Für das Kerngebiet ist geschlossene Bauweise vorgesehen, um hier einen zusammenhängenden, großflächigen Baukörper erstellen zu können.

Da es sich um den Stadtinnenbereich Troisdorfs mit Anschluß an die bestehende Fußgängerzone handelt, soll eine relativ verdichtete Bebauung entstehen können. Daher wurde fast der gesamte Planbereich als überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Bereich des Kerngebietes bedeutet dies, daß tatsächlich die gesamte Fläche baulich genutzt werden kann. Im Bereich des Mischgebietes regelt sich jedoch die tatsächliche Bebauung über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Innerhalb des Planbereiches sind keine Flächen für den Kraftfahrzeugverkehr ausgewiesen. Der Planbereich grenzt jedoch unmittelbar an die Straße "Am Bürgerhaus" und an die Hippolytusstraße an, die in diesen Bereichen als Fußgängerzone ausgebaut sind. Es ist jedoch Andienungsverkehr zulässig. Die Erschließung des geplanten Geschäftsgebäudes soll daher ebenfalls über die Hippolytusstraße erfolgen.

Ruhender Verkehr:

Für die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Planbereiches sowie für das geplante Geschäftsgebäude soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden, die von der Hippolytusstraße aus angefahren werden soll.

Fahrradverkehr:

Der Planbereich liegt im Eingangsbereich der Fußgängerzone der Stadt Troisdorf. Da innerhalb der Fußgängerzone das Radfahren nicht erlaubt ist, muß hier abgestiegen und das Fahrzeug geschoben werden. Weiterhin sind in den Eingangsbereichen der Fußgängerzone Fahrradparkstände eingerichtet, die eine sinnvolle Deponierung des Rades ermöglichen.

Fußgängerverkehr:

Eine kleinere Fläche des Planbereiches ist als fußläufige Fläche ausgewiesen. Durch sie wird die bestehende Fußgängerzone an der Hippolytusstraße aufgeweitet und erfährt in ihrem Abschluß eine platzartige Gestaltung.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über bereits bestehende und zusätzlich geplante Haltestellen im Bereich des Theodor-Heuss-Ringes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Grün- oder Freiflächen ausgewiesen. Über einen relativ kurzen Anmarschweg sind jedoch die nördlich des Planbereichs gelegenen Grünanlagen um die Burg Wissem erreichbar. Südlich des Planbereiches wurde bereits der neue Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte angelegt, der ebenfalls in zumutbarer Entfernung fußläufig zu erreichen ist.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 wird keine Gestaltungssatzung erhoben, da die Bebauung entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße bereits vollständig besteht. Der Bereich für das geplante Geschäftszentrum ist im Besitz der Stadt Troisdorf, so daß von daher auf die Gestaltung des Baukörpers und der Außenanlagen Einfluß genommen werden kann.

Sonstiges:

Der Planbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf. Der Schutzzonenbereich III B des Wasserwerkes Oberlar der Hüls AG wurde auf Anordnung der Oberen Wasserbehörde aufgehoben.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Planes muß die Stadt Troisdorf noch einige Grundstücksteilflächen im Bereich des geplanten Geschäftsgebäudes aufkaufen. Weiterhin ist die Ausweitung der Fußgängerzone in der im Plan dargestellten Form vorzunehmen.
Die Errichtung des geplanten Geschäftshauses soll von einem privaten Träger vorgenommen werden.

Fahrradverkehr:

Der Planbereich liegt im Eingangsbereich der Fußgängerzone der Stadt Troisdorf. Da innerhalb der Fußgängerzone das Radfahren nicht erlaubt ist, muß hier abgestiegen und das Fahrzeug geschoben werden. Weiterhin sind in den Eingangsbereichen der Fußgängerzone Fahrradparkstände eingerichtet, die eine sinnvolle Deponierung des Rades ermöglichen.

Fußgängerverkehr:

Eine kleinere Fläche des Planbereiches ist als fußläufige Fläche ausgewiesen. Durch sie wird die bestehende Fußgängerzone an der Hippolytusstraße aufgeweitet und erfährt in ihrem Abschluß eine platzartige Gestaltung.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über bereits bestehende und zusätzlich geplante Haltestellen im Bereich des Theodor-Heuss-Ringes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Grün- und Freiflächen:

Innerhalb des Planbereiches sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine Grün- oder Freiflächen ausgewiesen. Über einen relativ kurzen Anmarschweg sind jedoch die nördlich des Planbereichs gelegenen Grünanlagen um die Burg Wissem erreichbar. Südlich des Planbereiches wurde bereits der neue Stadtteilpark Friedrich-Wilhelms-Hütte angelegt, der ebenfalls in zumutbarer Entfernung fußläufig zu erreichen ist.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Bereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 wird keine Gestaltungssatzung erhoben, da die Bebauung entlang der Straße "Am Bürgerhaus" und der Hippolytusstraße bereits vollständig besteht. Der Bereich für das geplante Geschäftszentrum ist im Besitz der Stadt Troisdorf, so daß von daher auf die Gestaltung des Baukörpers und der Außenanlagen Einfluß genommen werden kann.

Sonstiges:

Der Planbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes A 2 der Stadt Troisdorf. Der Schutzzonenbereich III B des Wasserwerkes Oberlar der Hüls AG wurde auf Anordnung der Oberen Wasserbehörde aufgehoben.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Planes muß die Stadt Troisdorf noch einige Grundstücksteilflächen im Bereich des geplanten Geschäftsgebäudes aufkaufen. Weiterhin ist die Ausweitung der Fußgängerzone in der im Plan dargestellten Form vorzunehmen.
Die Errichtung des geplanten Geschäftshauses soll von einem privaten Träger vorgenommen werden.