Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 6. Änderung

Ortslage Troisdorf

Die 6. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 liegt im Ortsteil Troisdorf im Bereich der Hippolytusstraße nördlich des Canisiushauses. Ziel der Änderung ist es, das im Änderungsgebiet ausgewiesene Kerngebiet in Mischgebiet umzuwidmen und den festgesetzten Fußgängerzonenbereich geringfügig zu reduzieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan T 89, Blatt 9, 3. Änderung setzt für den anstehenden Änderungsbereich Kerngebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 74 m über NN in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 in geschlossener Bauweise fest. Entlang der Hippolytusstraße ist an diesem Endpunkt der Fußgängerzone eine Aufweitung der fußläufigen Fläche festgesetzt.

Über die 6. Änderung des Bebauungsplanes T 89, Blatt 9 wird der Gebietscharakter von Kerngebiet in Mischgebiet umgewidmet. Entgegen früherer Vorstellungen soll hier die kerngebietstypische Nutzung aufgehoben und eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Dies erfolgt aufgrund der Erkenntnis, dass zur Zeit ein überreichliches Angebot an gewerblichen Flächen vorhanden ist und hier sogar erhebliche Leerstände zu verzeichnen sind.

Die Nutzungswerte für das Mischgebiet erfolgen gemäß Baunutzungsverordnung über eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 i.V. mit einer maximalen Gebäudehöhe von 75 m über NN. Die geschlossene Bauweise wird weiterhin festgesetzt. Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 40^0 bis 45^0 zulässig.

Die überbaubaren Flächen, eingefasst mit Baugrenzen, werden im wesentlichen übernommen, lediglich im Bereich der Hippolytusstraße werden die Baugrenzen geringfügig erweitert.

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches ist mit der Altlastenverdachtsfläche 5108/1260 belegt. Sie wurde bereits im Verfahren zur 3. Änderung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass von dieser Verdachtsfläche keine Gefährdung ausgeht. Sollten jedoch bei den anstehenden Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so ist die zuständige Stelle des Rhein-Sieg-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen, und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Für die 6. Änderung zum Bebauungsplan T 89, Blatt 9 wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Weiterhin wird aufgrund der geringen Größe des Planbereiches auf Textliche Festsetzungen verzichtet. Die möglichen Gebäude sollen durch den künftigen Erwerber in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf errichtet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Troisdorf, den 14.04.2004

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, den 14.04.2004

Jürgen Doberstein
(Vorsitzender des Sonderausschusses Innenstadtentwicklung)