Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan T 98 in der Ortslage Troisdorf

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan T 98 beinhaltet einen Bereich zwischen der Nordwestseite der Sieglarer Straße, der Nordostseite der Paul-Müller-Straße, der Straßenachse Emil-Müller-Straße, der Straßenachse Emil-Müller-Straße in südwestlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf die Achse der Bundesbahn, dieser Achse in nordwestlicher Richtung folgend, bis zum Auftreffen auf den Ausgangspunkt Sieglarer Straße.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan T 98 soll die rechtlichen Voraussetzungen schaffen für

1. die Realisierung eines Teilstückes der sog. Südwesttangente (Theodor-Heuß-Ring) im Bereich zwischen der Emil-Müller-Straße und der Sieglarer Straße,

2. städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen im Zuge des Ausbaues des Theodor-Heuß-Ringes unter Berücksichtigung des erforderlichen Immissionsschutzes,

3. Festschreibung und Komplettierung des vorhandenen Bestandes im nordöstlichen Teilbereich des anhängigen Bebauungsplanes.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

1. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das hier anhängige Gebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Des weiteren stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen zum einen für die Stadtwerke, zum anderen zur Errichtung einer postalischen Einrichtung dar. Die Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und anhängigem Bebauungsplanentwurf wird durch das Parallellaufen des Flächennutzungsplanverfahrens hergestellt.

2. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan war für diesen Bereich bisher nicht vorhanden.

Festsetzungen des Bebauungsplanes :

Art der Nutzung: Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes werden Teilbereiche der bebaubaren Fläche als Mischgebiet (MI) und Teilflächen als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen; Ausnahmen hiervon bilden lediglich die Flächen für den Gemeinbedarf, beinhaltend den Komplex der Stadtwerke. Zusätzlich werden Flächenbereiche gekennzeichnet, die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsgesetzes beinhalten. Vorrangig ist bei der Ausweisung insgesamt daran gedacht, dem Miteinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen.

Maß der Nutzung: Als Maß der Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO mit der in den textlichen Festsetzungen genannten Ausnahme unter Ziffer 3. Im einzelnen bedeutet dies eine mindestens zweigeschossige und maximal dreigeschossige Randbebauung entlang der Straßenzüge, der sich im Innenbereich teilweise Garagenhöfe und teilweise eine eingeschossig bzw. maximal zweigeschossig zu bebauende Zone angliedert.

- 22 -

Finanzierung:

Der Bau der Südwesttangente wird entsprechend dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz finanziert, so daß für die Gemeinde ein Anteil von ca. 15 % verbleibt.
Eine weitere Kostendeckung wird durch Zuschüsse für Bodenordnungsmaßnahmen erwartet, zum andern wird die Finanzierung anteilmäßig über satzungsmäßig festgelegte Erschließungsbeiträge mit einem stadteigenen Anteil sichergestellt.

Bodenordnende Maßnahmen:

In Einzelbereichen können Grenzbereinigungsverfahren und Umlegungsverfahren nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes erforderlich werden.

Gestaltungsvorschriften:

Für den Bereich des Bebauungsplanes T 98 ergeben sich textliche Festsetzungen, die als solche Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes sind.

Troisdorf, den

In Vertretung

I. Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister

Überbaubare Grundstücksflächen:

Im Bereich der vorwiegend durch das Wohnen gekennzeichneten Flächenbereiche ist eine ausgewogene Relation zwischen bebaubarer und nicht überbaubarer Fläche Rechnung getragen, während in den schwerpunktmäßig gewerblich genutzten Flächenbereichen eine Bebauung, soweit nach § 17 BauNVO zulässig, des gesamten Areals möglich ist.

Verkehrsflächen:

Entlang der vorhandenen Bundesbahntrasse wird die Südwesttangente als großzügig angelegte Stadtumgehungsstraße mit dem Namen Theodor-Heuß-Ring ausgewiesen. Die Straße dient vorrangig dazu, den Verkehr aus der heutigen Bundesstraße 8, die durch die Innenstadt führt, herauszunehmen, um damit weiten Wohnumfeldbereichen mit Verkehrsberuhigungen Rechnung tragen zu können. Die Bündelung emmittierender Verkehrsbänder, einerseits Bundesbahn und andererseits Südwesttangente, war zudem lagebestimmend. Stationsweg und Sieglarer Straße dienen vorrangig der Querverteilung des höherwertigen Verkehrsaufkommens, während Paul-Müller-Straße, Ohmstraße und Emil-Müller-Straße dem örtlichen Ziel- und Quellverkehr dienen sollen.

Nicht überbaubare Flächen:

Die vorrangig für Wohnzwecke zu nutzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen von Bebauung mit Nebenanlagen möglichst freigehalten, einer gärtnerischen Nutzung dienen.

Erhaltung von Gebäuden und Baugruppen:

Die mit "E" gekennzeichneten Gebäude im Bereich der Paul-Müller-Straße und der Emil-Müller-Straße sind als erhaltenswert im Sinne des § 39 h BBauG anzusehen; diese Gebäude unterliegen daher besonders Auflagen in Form textlicher Festsetzungen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist schwerpunktmäßig der Grunderwerb zum Bau der Südwesttangente, verbunden mit dem Abbruch bestehender Bauten im Bereich der Straße "Am Bahndamm" und der Sieglarer Straße, erforderlich.

Kosten für die Gemeinde:

Grunderwerbskosten	ca.	
Straßenbaukosten	ca.	1.830.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	225.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	117.500,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	75.000,--
Sonstige Kosten	ca.	
Gesamtkosten	ca.	