Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 109

Ortslage Troisdorf-Bergheim

Bereich entlang der Mondorfer- und der Bergstraße

1. Abgrenzung und bisherige planungsrechtliche Situation

Das von dem Bebauungsplan B 109 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Bergheim zwischen der Pohlgasse, der Bergstraße und der Glockenstraße. Der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan hatte zunächst die Erschließung der Innenbereiche Junkershof sowie südlich der Pohlgasse zum Inhalt. Durch den Wunsch einiger Anlieger der Bergstraße und der Straße ”Zum Dischollsˮ ihre Hintergärten erhalten zu können, fiel ein Teil der ursprünglich geplanten Erschließungsstraße mitsamt der durch sie zu erschließenden Bebauung weg. Hiervon betroffen waren einige der nun zur Änderung anstehenden Grundstücke entlang der Bergstraße.
Der Bebauungsplan setzt entlang der Mondorfer Straße und der Bergstraße innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine zweite Bauzeile fest. In der ersten Bauzeile, 14 m tief, ist eine zweigeschossige Satteldachbebauung zulässig; in der zweiten Bauzeile, 10 m bzw. 23 m, sind nur eingeschossige Flachdachnebenanlagen – keine Wohnnutzung – zulässig.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gebäudebestand ist charakterisiert durch die in der Bergheimer Ortsinnenlage typischen meist einseitigen geschlossenen Bebauung der Hauptwohnbaukörper sowie zahlreicher Scheunen, Anbauten, Schuppenüberdachungen und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich auf schmalen langen Grundstücken. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in den 60er Jahren wurden bereits einige Wohngebäude in der zweiten Bauzone, die z.T. auch über die spätere hintere Baugrenze hinaus reichten, genehmigt.
In der letzten Zeit sind Bauanträge zur Umnutzung der funktionslos gewordenen Nebengebäude zu Wohnzwecken gestellt worden, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen.

Die Baulichkeiten sind in ihrer Anordnung charakteristisch für ein Dorfgebiet, so daß die Baustruktur in der jetzigen Form unabhängig von der Nutzungsart erhaltenswert ist. Der Bebauungsplan soll die Wohnungsinteressen in Einklang bringen mit den städtebaulichen Belangen, die historischen Ortssituationen zu erhalten.

3. Geänderte Festsetzungen

3.1 Nutzung

Um die Gesamtsituation, die das Ortsbild städtebaulich prägt, zu festigen, wird die Textliche Festsetzung:

"*Zwischen Geschoßbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze sind nur Neben-, Zubehörräume, Garagen und Gewerbliche Räume zulässig, gemäß § 1, Abs. 7, Ziff. 1 BauNVO"*

zu streichen, um in der zweiten Bauzone auch Wohngebäude zuzulassen und die Nutzung der heutigen Situation anzupassen.

3.2 Überbaubare Flächen, Bauweise

Zur Erhaltung der oben erläuterten charakteristischen Baustruktur gehört auch die Berücksichtigung der bestehenden Gebäude, die umbaufähig sind. Die hintere Baugrenze wurde daher der zur Mondorfer Straße leicht versetzt stehenden Bebauung angepaßt und stellt sich nun als eine gestaffelte Linie mit Rücksprüngen dar.

Im Bereich der Bergstraße sind die überbaubaren Flächen in der zweiten Bauzone bereits mit 20 bis 25 m ausreichend dimensioniert.

Aufgrund des z.T. recht ungünstigen Zuschnitts der schmalen langen Grundstücke können die überbaubaren Flächen somit genügend Spielraum für die bauliche Strukturgestaltung gewährleisten.

Die großzügige Ausweisung soll allerdings nicht dazu führen, daß diese Flächen komplett überbaut werden. Die ergänzte Textliche Festsetzung nimmt eine Differenzierung dergestalt vor, daß eine beidseitige Grenzbebauung, eine geschlossene Bebauung, nur bis zu einer Tiefe von 12 m zulässig ist. Dies ermöglicht trotzdem einseitig angebaute Gebäude, die tiefer sind oder ein zweites hinter einem Hof liegendes beidseitig angebautes Gebäude.

3.3 Dachform, -neigung und Gebäudehöhe

Angepaßt wurde auch aus den bereits erläuterten Gründen die Festsetzung zur Dachform. Die vorhandene Festsetzung Flachdach wurde gestrichen und die maximale Dachneigung auf 40^{0} begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe in der 2. Bauzone wird auf 7,50 m begrenzt. Hierdurch wird eine höhenmäßige Abstufung zur 1., zweigeschossigen Bauzone erreicht.

Weitere Änderungen zu den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes B 109 werden nicht durchgeführt, so daß alle übrigen Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten.

4. Naturschutzrechtliche Belange

Bei der 3. Änderung zum Bebauungsplan B 109 handelt es sich im wesentlichen um eine Nutzungsänderung innerhalb der bereits ausgewiesenen Bauflächen. Die überbaubaren Flächen werden entlang der Mondorfer Straße leicht modifiziert, jedoch nicht vergrößert. Grünflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen werden durch die Änderung nicht tangiert.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung entfällt daher in diesem Fall.

5. Kosten

Mit der Realisierung dieser Änderung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs/-Verwaltungsaufwandes keine Kosten.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Troisdorf, 26.04.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 26.04.1999

Bieber
(Bürgermeister)