Stadt Troisdorf

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan H 141, 1. Änderung
Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes H 141 liegt im Ortsteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der Fritz-Erler-Straße/Kurt-Schumacher-Straße.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der Planänderung in zwei Teilbereichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und in dem dazwischenliegenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft bzw. für die Forstwirtschaft aus.

Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan H 141 setzt für den nördlich gelegenen Teilbereich und für den südlich gelegenen Teilbereich der 1. Änderung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Das Zwischenstück ist als Waldfläche gekennzeichnet.

In der jetzt anstehenden 1. Änderung zum Bebauungsplan H 141 soll die südlich ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Hier sollen in Anlehnung an die bereits bestehende Bauzeile entlang der Fritz-Erler-Straße Einzelhäuser mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 40 und 45 Grad entstehen können. Über eine maximale Firsthöhe von 12 m und eine maximale Traufhöhe von 4,50 m wird geregelt, daß über dem Erdgeschoß ein Kniestock errichtet werden kann, der im Dachgeschoß ebenfalls ein Vollgeschoß zuläßt. Das bedeutet, daß eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 angegeben.
Entlang der Fritz-Erler-Straße wird die vorgegebene Vorgartentiefe von 6,50 m aufgenommen und eine überbaubare Fläche mit 14 m Tiefe ausgewiesen. Über die Textfestsetzung, daß Wohnbaugrundstücke mindestens 450 qm groß sein müssen, wird sichergestellt, daß maximal drei zusätzliche Baukörper als Abschluß der Gebäudezeile entstehen können. Dabei müssen die notwendigen Garagen oder Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Weiterhin wird über textliche Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrünung von Fassaden sichergestellt, daß erforderliche Ausgleichsmaßnahmen soweit wie möglich auf dem Grundstück selber eingehalten werden. Da dies jedoch nicht in vollem Umfang möglich ist, wird der restliche Ausgleich auf der nördlich im Planbereich liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nachgewiesen.
Die Stadt Troisdorf hat hierzu eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung durchgeführt, die der Begründung in Anlage beigefügt ist.
Die zwischen dieser Ausgleichsfläche und dem Wohnbereich liegenden Waldfläche wird gemäß der Aussage des rechtskräftigen Bebauungsplanes H 141 beibehalten.

Die Planänderung basiert auf der Tatsache, daß auch in Troisdorf großer Wohnflächenmangel herrscht. Um hier Abhilfe schaffen zu können, sollen Bereiche, die für die Errichtung von Wohnbauflächen geeignet erscheinen, auf möglichst kurzem Wege einer Bebauung zugeführt werden. Da der in der Änderung anstehende Bereich bereits früher im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen war, und der Eigentümer hier auch berechtigte Ansprüche hat, soll unter Rückgriff auf das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz das Bebauungsplanverfahren so schnell wie möglich durchgezogen werden.

Da der Flächennutzungsplan den Aussagen der Bebauungsplanänderung entgegensteht, soll die Planänderung auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt werden. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepaßt.

Für den Bereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan H 141 beschließt die Stadt Troisdorf zusätzlich eine isolierte Gestaltungssatzung, die damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Troisdorf-Sieglar, den 20.08.1993

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den 21.09.1993

Göllner
(Bürgermeister)

Anlage:
Eingriffs-/Ausgleichsbewertung