BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan H 153
Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

Der Bebauungsplan H 153 liegt in der Ortslage Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich der Straße "An der Kirche", der Roncallistraße und der Langenstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplanes H 153 ist von der räumlichen Abgrenzung her sehr klein gefaßt. Er beinhaltet im wesentlichen bereits bebaute Grundstücke, auf denen sich in absehbarer Zeit nichts ändern wird. Entlang der Roncallistraße liegt jedoch eine größere Parzelle, die zu Wohnbauzwecken genutzt werden soll. Hier sollen Mietwohnhäuser entstehen.
Diese Absicht des Grundstückseigentümers wird von der Stadt Troisdorf unterstützt, da auch im Troisdorfer Stadtbereich erheblicher Mangel an Mietwohnraum zu verzeichnen ist. Um die Realisierung des Projektes voranzutreiben, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß Wohnungsbauerleichterungsgesetz im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Da eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch aufgrund der relativ niedrigen Grund- und Geschoßflächenzahlen der vorhandenen Baugrundstücke auf der freien Parzelle keine ökonomische Bebauung ermöglicht hätte, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Planbereich wird östlich von der Roncallistraße abgegrenzt. Sie ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße einzustufen. Die schon vorhandene Bebauung wird im wesentlichen von der Straße "An der Kirche", die durch einen Wendehammer abgebunden ist, sowie durch eine abzweigende Sackgasse erschlossen. Die übrige vorhandene Bebauung liegt an der Langenstraße, die als Wohnsammelstraße einzustufen ist. Das geplante Wohnbauprojekt soll von der Roncallistraße her erschlossen werden. Hier liegen im Nahbereich auch Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Für den gesamten Bebauungsplanbereich wird aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenfalls am Bestand orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer maximalen Baukörperhöhe von 12 m für den Bereich der bereits bestehenden Bebauung. Für die geplanten Baukörper soll eine Dreigeschossigkeit in Verbindung mit einer max. Baukörperhöhe von 12,50 m und einer Traufhöhe von 7,25 m ausgewiesen werden. Als Abschluß sollen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad möglich sein. Weiterhin wird offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die hiermit vorgegebene Art sowie das Maß der baulichen Nutzung erlauben für das noch zu bebauende Grundstück eine ausreichende wirtschaftliche Bebauung und gestatten an den bereits bestehenden Baukörpern zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten. Dabei bleibt auch zukünftig die Ausgewogenheit zwischen überbauter Fläche und nicht überbaubarer Grundstücksfläche (Grünbereiche) gewahrt.

Entwickelt wird der Bebauungsplan H 153 aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, der für diesen Bereich Wohnbaufläche vorgibt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Oberlar der Hüls AG liegt.

An Kosten bei der Durchführung dieses Planes kommt auf die Stadt Troisdorf lediglich der Grunderwerb einer Teilfläche des Wendehammers an der Straße "An der Kirche" sowie eines 2 m breiten Streifens zur Aufnahme eines Radweges parallel zur Roncallistraße zu, die sich noch im Privatbesitz befinden. Hierfür sind ca. 5.000,-- DM einzukalkulieren. Da der Wendehammer bereits ausgebaut ist, kommen zusätzlich nur noch Kosten in Höhe von ca. 12.000,-- DM für den Ausbau des Radweges hinzu.

Unter Hinweis darauf, daß sich die vorhandene Bebauung innerhalb des Planbereiches in einem qualitativ hochwertigen Zustand befindet und mit Änderungen in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist sowie der Maßgabe, daß das geplante Neubauprojekt im Hinblick auf Ausführung und Gestaltung intensiv mit der Stadt Troisdorf abgestimmt wird, wird auf textliche Festsetzungen und eine Gestaltungssatzung verzichtet.

Troisdorf-Sieglar, den 12.06.1991

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)