Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g
zu der 1. vereinfachten Änderung
des
Bebauungsplanes K 74, Blatt 1
Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf
Bereich entlang der Ostseite der Reichensteinstraße zwischen alter Uckendorfer und Beethovenstraße

1. Bisheriger Bebauungsplan K 74, Blatt 1

Das von dem Bebauungsplan K 74, Blatt 1 erfaßte Gebiet liegt in der Ortslage Troisdorf-Kriegsdorf zwischen Reichensteinstraße, Uckendorfer Straße, Händelstraße, Brucknerstraße und Beethovenstraße. Der seit 1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan hatte die Erschließung des nordwestlichen Hintergeländes, damals noch Ackerflächen, zwischen Reichenstein- und Händelstraße zum Inhalt. Durch den Wunsch vieler Anlieger der Reichensteinstraße, ihre nordwestlich gelegenen Hintergärten erhalten zu können, fiel ein Teil der ursprünglich geplanten Rossinistraße mitsamt der durch sie zu erschließenden Bebauung weg. Hiervon betroffen waren die nun zur Änderung anstehenden Grundstücke entlang eines ca. 80 m langen Teilbereichs der Reichensteinstraße zwischen der alten Uckendorfer Straße und der Beethovenstraße.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Für die o.g. Grundstücke Reichensteinstraße 92 bis 108 sieht der bisherige Bebauungsplan von der Reichensteinstraße ausgehend zunächst eine 18 m tiefe, II-geschossige Bauzone vor und im Anschluß daran eine 14 m tiefe, I-geschossige Bauzone, wo nur landwirtschaftliche Gebäude zulässig sind. Aufgrund der abnehmenden landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Teil von Kriegsdorf (Hofaufgabe bzw. Aussiedlung) wird für die 2. Bauzone nun ebenfalls Wohnnutzung beantragt.
Die beiden Bauzonen werden z.Z. durch meist I- oder II-geschossige Hauptwohnbaukörper und zahlreiche Anbauten, Schuppen, Überdachungen und Nebengebäude bestimmt. Folgende Nutzungen sind anzutreffen: Getränkehandel, Bestattungen, Schlosserei und Wohnen.
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 Hofsituationen zu manifestieren.

3. Geänderte Festsetzungen

In der 2., 14 m tiefen, I-geschossigen Bauzone sollen auch Wohngebäude zugelassen werden. Vor dem Hintergrund, daß eine rückwärtige Bebauung der relativ tiefen Grundstücke durch eine separate Erschließung abgelehnt wurde und die für Kriegsdorf historische Baustruktur der Hofanlagen erhalten werden soll, ist die Nutzung der heutigen Situation anzupassen. Bei einer Ortsbegehung der früheren Höfe war festzustellen, daß drei Eigentümer in dieser zweiten Bauzone bereits Wohngebäude nutzen, zwei Eigentümer entsprechende Anträge gestellt haben, keines der Gebäude für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird (abgesehen von kleineren Nebenanlagen für Kleintierhaltung und einer Schlosserei).

Die Erhaltung der bereits oben erläuterten charakteristischen Baustruktur der Hofanlagen wird durch die Festlegung der überbaubaren Flächen erreicht. Um eine freibleibende Hoffläche wurde entlang der Reichensteinstraße eine 12 m tiefe überbaubare Fläche festgesetzt. Entlang der Nord- und Ostseite der Grundstücke schließt eine 8 m tiefe Bauzone die Seiten, so daß die Bebauung zur Süd- und Westseite des Hofes orientiert ist. Das Maß von 8 m entspricht den maximalen Tiefen der vorhandenen Gebäude im rückwärtigen Bereich. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist somit gewährleistet, daß sich zukünftige Häuser in die vorhandene Situation einfügen werden. Das Maß über NN wird durch die vorhandene mittlere Geländehöhe und einer maximalen Firsthöhe von ca. 8,5 m definiert. Über diese Maße hinausgehende Kubaturen würden dem städtebaulichen Rahmen dieses Bereichs widersprechen.

Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der bereits im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen.

Weitere Änderungen zu den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes K 74, Blatt 1 werden nicht durchgeführt, so daß alle übrigen Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten.

Troisdorf, 07.06.1996

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)