STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan K 74, Blatt 4, 1. Änderung (im vereinfachten Verfahren)

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Planstraßen B, E und F - Baldeneyseestraße, Rurseestraße und Laacher See Straße

- Bedarfsorientierte Anpassung der Hausformen und Grundstücksgrößen -

Satzungsbeschluss, Stand: 16.03.2010

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan K 74, Blatt 4
1. Änderung (im vereinfachten Verfahren)

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Baugebiet „Im Schonsfeld", Bereich Planstraßen B, E und F - Baldeneyseestraße, Rurseestraße und Laacher See Straße

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 74, Blatt 4, 1. vereinfachte Änderung erfasst eine rd. 1,35 ha große Fläche im Neubaugebiet „Im Schonsfeld", die von den Planstraßen B, E und F (Baldeneyseestraße, Rurseestraße und Laacher See Straße) erschlossen werden soll. Für diesen Teil des Baugebiets besteht noch keine Parzellierung und auch kein Grundausbau der Erschließungsanlagen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 74, Blatt 4, 1. vereinfachte Änderung eine Wohnbaufläche dar

2.2 Bebauungsplan

Zurzeit gilt für den Änderungsbereich der Bebauungsplan K 74, Blatt 4, rechtskräftig seit dem 13.11.2007.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung sind Erfahrungen aus dem Verkauf der Baugrundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt. Während sich die Grundstücke für frei stehende Einfamilienhäuser nach wie vor gut verkaufen lassen, stellt sich der Verkauf der Grundstücke für Doppelhäuser zunehmend schwieriger dar. Mit einem Doppelhauspartner bewerben sich nur relativ wenige Familien, sodass für viele Bewerber eine zweite Familie mit ähnlichen Wohnwünschen gesucht werden muss. Darüber hinaus scheint die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise die Nachfrage in diesem Marktsegment deutlich gedämpft zu haben. Die angebotenen frei stehenden Einfamilienhausgrundstücke lassen sich dagegen wesentlich krisenfester vermarkten. Allerdings ist auch hier ein Trend zu kleineren Grundstücken erkennbar, abgesehen von Anfragen für Luxusvillen, die auf zwei oder eineinhalb Grundstücken verwirklicht werden. Sehr groß ist die Nachfrage auch nach kleinen Grundstücken von max. 400 qm Größe, der im Baugebiet festgesetzten Mindestgrundstücksgröße. Vor dem Verkaufsbeginn für den 3.

Bauabschnitt Mitte 2010 soll die Möglichkeit genutzt werden, die derzeit vorgesehene Grundstücksaufteilung im Baugebiet im Lichte der gewonnen Erkenntnisse zu optimieren.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist eine nachfrage- und zielgruppenorientierte Änderung der Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Grundstücksgrößen. Dabei soll die Anzahl der Wohneinheiten annnähernd gleich bleiben trotz Erhöhung des Anteils der frei stehenden Einfamilienhäuser. Dies wird durch eine Verringerung der Grundstücksgrößen erreicht. Im Änderungsbereich sind bisher 37 Wohneinheiten geplant, 15 frei stehende Einfamilienhäuser und 22 Doppelhaushälften. Die frei stehenden Einfamilienhäuser haben Grundstücksgrößen zwischen 480 und 690 qm, die Doppelhaushälften von 280 qm. Ziel der Planung ist es, im Änderungsbereich neu 34 Wohnbaugrundstücke auszuweisen, 24 Grundstücke für frei stehenden Einfamilienhäuser mit Größen zwischen rd. 400 qm und 565 qm und nur noch 10 Doppelhausgrundstücke mit Größen zwischen 268 qm und 280 qm. D. h., das Verhältnis von Doppelhäusern zu Einzelhäusern soll umgekehrt werden. Durch die gleichzeitige Verkleinerung der Grundstücke bei den Einzelhäusern bleibt die Gesamtzahl der Wohneinheiten bei einem Verlust von 3 Grundstücken fast gleich.

Durch die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann. Notwendig sind nur Änderungen der Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes K 74, Blatt 4 bleiben durch die Änderung unberührt.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ändert sich nicht. Das Maß der baulichen Nutzung bleiben von den Änderungen auch unberührt, nur die festgesetzt Höhe baulicher Anlagen ändert sich an wenigen Stellen. Im Bereich der Platzanlage am geplanten Kinderspielplatz ist die Ausbildung einer wirksamen Raumkante auch auf der Ostseite (Baufeld L) für das Gesamterscheinungsbild des Platzes sehr bedeutsam, sodass hier an der zwingenden Zweigeschossigkeit mit einer Traufhöhe von mindestens 5,50 m und steil geneigtem Satteldach (35° bis 45°) bei der neuen Einzelhausbebauung festgehalten wird. Damit eignen sich diese Grundstücke für Familien mit besonders großem Wohnflächenbedarf auf relativ kleinen Grundstücken von rd. 475 qm. Auch für Mehrgenerationenhäuser sind diese Grundstücke.

An der Nordseite des Platzes wird einer um 1 m erhöhten Traufhöhe der Vorzug gegeben, um den Platzrand auch hier zu betonen, allerdings mit flach geneigter Dachform, die den Straßenzug der „Stadtvillen“ fortsetzt (s. Nr. 4.4). In den Baufeldern T (T 1 und T 2 neu) wird die Gebäudehöhe entlang der Erschließungsstraße „Im Schonsfeld“ auf 4,50 m reduziert, um hier die einmündende Rurseestraße und Laacher See Straße zu markieren und die Torsituation vor der Platzöffnung noch zu steigern. Zugleich können auf diese Weise zwei weitere Grundstücke in der stark nachgefragten Größenklasse bis 400 qm geschaffen werden in Form der nach wie vor sehr beliebten eineinhalbgeschossigen Einzelhäuser.

4.2 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung der Baukörper

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist es erforderlich, die Bauweise (offenen Bauweise als Einzel- oder als Doppelhaus), die überbaubaren Flächen und im Einzelfall auch die Stellung baulicher Anlagen situationsbezogen zu ändern

4.3. Garagen, Carports und Stellplätze

Anpassungen betreffen auch einzeln ausgewiesene Garagenflächen an den Köpfen der Baufenster.

4.4 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

Wegen der Nachfrage auch nach voll zweigeschossigen Häusern (ohne Dachschrägen im 2. Obergeschossen – Traufhöhe mind. 5,50 m), ohne weiteres Wohnflächenangebot im Dachgeschoss, wurde die Anzahl der Häuser mit flach geneigtem Walmdach fast verdoppelt (11 statt ursprünglich 6). Diese so genannten Stadtvillen werden häufiger auch auf kleineren Grundstücken nachgefragt, sodass im Baugebiet nun auch für diese Nachfragegruppe ein zielgenaueres Angebot geschaffen wird.

Die Bebauungsplanänderung modifiziert die bisher zulässige Dachneigung von 20° bis 30° und schließt die neben dem Walmdach (Zeltdach) zulässige Dachform Satteldach ganz aus, die einen zumindest noch eingeschränkten Dachausbau ermöglichen sollte. Die Dachneigung wird auf 15° bis 25° abgesenkt. In den vorangegangenen Bauabschnitten wurde bisher von der Dachform Satteldach und von einer stärkeren Dachneigung keinen Gebrauch gemacht, sodass offenbar kein Bedarf an dieser Festsetzungskombination besteht. Stattdessen sind durchgängig flache Dachneigungen verwirklicht worden, die nun als einheitliche Gestaltungsvorgabe den Gebäudetyp der „Stadtvillen“ im gesamten Baugebiet prägen sollen.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da die Stadt Troisdorf als alleinige Grundstückseigentümerin im Plangebiet die Planung umsetzen kann.

6. Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen außer den Planungskosten keine weiteren Kosten. Die Fläche des zu veräußernden Nettobaulandes ändert sich nicht. Die Möglichkeiten einer erfolgreichen Vermarktung werden sich durch die Planänderung aller Wahrscheinlichkeit nach erhöhen.

7. Anlagen

- Tiefbautechn. Beurteilung & Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, 06.07.06, GBU Geologie-, Bau- u. Umweltconsult, Alfter **(Anlage 1**)

- Koordinatenverzeichnis mit Punktübersicht als geometrische Festlegung der Straßenbegrenzungslinien **(Anlage 2)**

Troisdorf, den .2010

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Techn. Beigeordneter

Troisdorf, den 2010

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister