S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 13 a

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Holsteiner Ring, Kieler Weg

1. Abgrenzung

Die zeichnerischen und textlichen Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 13 a lassen sich vom Umfang und der Lesbarkeit durch Streichungen und Ergänzungen im betreffenden Bebauungsplan darstellen, so daß für die Änderung kein räumlicher Geltungsbereich abgegrenzt worden ist. Die Änderung betrifft den Bereich C des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes am Holsteiner Ring.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

2.1 Ziel und Zweck der Planänderung

Im Bereich C am Holsteiner Ring sollen städtische Grundstücke für eine Wohngruppe in Bauherrengemeinschaft veräußert werden. Das Grundstück wird von seiner Lage und den Grunderwerbskosten als geeignet angesehen, im Rahmen eines solchen Gemeinschaftsprojektes Familien mit mehreren Kindern individueller und kostentransparenter als bei Bauträgermodellen zum eigenen Heim zu verhelfen und über das übliche Maß hinaus Eigenleistungen zu ermöglichen. Das Projekt dient damit der Verwirklichung des kommunalpolitischen Ziels, die Eigentumsbildung bei einkommensschwächeren Teilen der Troisdorfer Bevölkerung zu fördern, um auch diesen Bevölkerungskreisen ein familiengerechtes Wohnen zu angemessenen Kosten zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund stellt die Grundstücksgröße bei der Finanzierbarkeit des Bauvorhabens für die einzelnen Familien einen entscheidenden Kostenfaktor dar. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit geeigneter Grundstückszuschnitte. Die bisher vorgesehene Grundstücksaufteilung konnte dem Bedarf an kleineren Grundstücken zwischen 260 qm und 340 qm nur unzureichend gerecht werden und kann durch Änderung des Planes noch optimiert werden. Bisher war im Eckbereich die Veräußerung von zwei zusammenhängenden Grundstücken an eine Großfamilie vorgesehen. Nach deren Absage stehen Bewerber als Nachrücker bereit, für die auf separaten Einzelgrundstücken eine andere Ecklösung gefunden werden muß.

2.2 Anwendung der verfahrenserleichternden Vorschriften für den Wohnungsbau

Die Planänderung bezieht sich auf ein ca. 2.500 qm großes Grundstück, auf dem sieben Familieneigenheime errichtet werden sollen. Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 13 a trägt das Bauvorhaben zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Troisdorfer Bevölkerung bei. Die vorliegenden Bewerbungen für die Baugrundstücke bestätigen die Feststellungen des Stadtentwicklungsplanes, Abschlußbericht 1992, daß bis zum Jahr 2000 noch mit dringendem Wohnbedarf in Troisdorf aufgrund eines positiven Wanderungssaldos der Region und des zusätzlichen inneren Bedarfs gerechnet werden muß. Insbesondere im preiswerten Eigenheimbau besteht gegenwärtig noch ein erheblicher Fehlbedarf.

In Anbetracht dieser Tatsache und der persönlichen Lebenssituation mehrerer Bewerber, die in Folge von Familienzuwachs in beengten Wohnverhältnissen leben, sollen die verfahrenserleichternden Vorschriften für den Wohnungsbau voll zur Anwendung kommen, zumal der Umfang der Planänderung geringfügig ist.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungen des Bebauungsplanes stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der festgesetzten Bauweise, Dachform und Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen keine wesentlich tieferen Baukörper als bisher zulässig sind. Bei den kleineren Grundstücken wird die Baumasse und die überbaubare Grundfläche ohnehin durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt, die ebenso wie die übrigen das Maß bestimmenden Festsetzungen unverändert bleiben.

4. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Damit auf dem winkelförmigen Grundstück am Holsteiner Ring im Eckbereich kleinere Grundstücke geschnitten werden können, soll die Bauzeile im Bereich C nach Norden erweitert werden. Damit wird zugleich für die Anordnung der Baukörper im Sinne der Planungsziele größere Flexibilität geschaffen. Diesem Zweck dient auch die Neufassung der textlichen Festsetzung über die abweichende Bauweise, die neben Reihen-Kettenhäusern auch verkettete Doppelhäuser zuläßt. Eine einseitige Grenzbebauung in halboffener, verkettender Bauweise ist nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Sie ist da zulässig, wo öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück mit einem Nebenbaukörper angebaut wird. Die Merkmale der geschlossenen Bauweise gelten für die ver-

kettenden, höhenreduzierten Nebenbaukörper, die in den Abmessungen einer üblichen Grenzgarage mit Dach entsprechen. Die Maximalmaße des Nebenbaukörpers sind unverändert aus der bisherigen Festsetzung übernommen. Dasselbe gilt für die maximale Hauptbaukörperlänge von 15,0 m, die ein gegliedertes Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet.

4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze bleiben auf die Bauzone beschränkt. Lediglich an der Grenze zum Kindergarten ist eine Fläche für eine Grenzgarage festgesetzt, deren bisheriger Ausschluß im Hinblick auf die relativ große Grundstückstiefe von 40 m und die damit verbundene Grundstücksgröße die Grundstücksausnutzung des Eckgrundstücks gegenüber den anderen Grundstücken unverhältnismäßig einschränkt.

4.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Wasserrechtliche Festsetzungen zur Koordination, in welcher Weise das Niederschlagswasser gemäß § 51 a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sind nicht erforderlich. Nach Lage der Dinge kommt nur eine Versickerung auf den Baugrundstücken in Betracht, die jedoch von der Bauherrengemeinschaft unter Leitung des gemeinsamen Architekten in eigener Regie geregelt werden kann.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Troisdorf keine zusätzlichen Kosten. Mit dem Verkaufs des städtischen Grundstücks nach Maßgabe der Planänderung fließen dem städtischen Haushalt Einnahmen in der veranschlagten Größenordnung zu.

Troisdorf, 10.06.96

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Göllner
(Bürgermeister)