Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

zur 17. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes T 19

Der Bereich der Änderung liegt im Innenbereich des Wohnquartiers zwischen der Alfred-Delp-Straße, der Matthias-Langen-Straße und der Siebengebirgsallee. Die betroffene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan T 19, 3. Änderung als nicht überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich dabei um ein separat ausparzelliertes Grundstück, dessen Erschließung von der Matthias-Langen-Straße aus über eine drei Meter breite Zuwegung gesichert ist. Zur Zeit wird das Grundstück nicht genutzt und stellt sich als ungepflegte Grünfläche dar.

Da im Stadtgebiet Troisdorf allgemein eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, ist es sinnvoll, diese ca. 900 qm große Brachfläche einer Bebauung zuzuführen. Der Innenbereich soll daher als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Errichtet werden können zwei eingeschossige Einzelhäuser mit einem Satteldach mit maximal 30 ^{0} Dachneigung. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf 6,50 m, die maximale Traufhöhe 3 m betragen. Durch diese niedrige Bauweise soll sichergestellt sein, daß sich die Häuser in den Innenbereich einfügen und von der baulichen Substanz her keine Störung darstellen. Dies wird unterstützt durch die textliche Festsetzung, daß in den beiden freistehenden Einzelhäusern nur je zwei Wohnungen zulässig ist. Weiterhin werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die überbaubaren Flächen werden in einer Größenordnung festgesetzt, die ausreichend Wohnfläche auch bei einer eingeschossigen Bebauung sicherstellen.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt über eine 3 m breite Zufahrt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Gemarkung Troisdorf, Flur 4, Nummern 1570 und 1836 und der Ver- und Entsorgungsträger belegt ist.

Auf dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß die auf allen versiegelten Flächen wie Dächern, Terrassen und Zuwegungen anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück zu versickern sind. Da im Nahbereich bereits Versickerungsanlagen errichtet wurden, kann festgehalten werden, daß eine Versickerung hier generell möglich ist. Als Versickerungsmethoden sind Mulden-, Rigolen-, Rohr- und Schachtversickerungen sowie kombinierte Anlagen zulässig. Die Schmutzwässer können über einen Anschluß an den Kanal in der Matthias-Langen-Straße abgeführt werden.

Angrenzend an den Bereich der Planänderung ist die Altlast Nr. 5105/1027 eingetragen. Nach dem Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt des Rhein-Sieg-

Kreises besteht aufgrund dieser Altlast jedoch keine Gefährdung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung.

Bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde das Umweltamt der Stadt Troisdorf um eine Stellungnahme gebeten. Aus Sicht dieses Amtes bestehen jedoch keine Bedenken gegen die geplante Bebauung, da sie fast einer Baulückenschließung gleichkommt und weiteren Wohnraum in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich schafft, ohne nennenswerte ökologische Strukturen zu beeinträchtigen. Ein Ausgleich wird daher nicht erforderlich.

Da die anstehende Änderung wesentliche Ziele der Planung nicht berührt, kann sie als vereinfachte Änderung durchgeführt werden.

Kosten entstehen der Stadt Troisdorf durch diese Maßnahme nicht, da Erschließung und Kanal über die Matthias-Langen-Straße bereits vorhanden sind. Die Zuwegung zu den Grundstücken und der Kanalanschluß sind auf privater Basis zu erstellen.

Anlagen:

- Stellungnahme des Umweltamtes

Troisdorf, 16.08.2000

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 16.08.2000

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)