mit Filtervermerk der RP

Stadt Troisdorf

Anlage 7

81

1. Ausfertigung!

BEGRÜNDUNG

gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Hof Engels, zwischen Birklestraße und Reichensteinstraße

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfaßt die Hofställe Engels zwischen Birklestraße und Reichensteinstraße in Troisdorf-Kriegsdorf. Nach Aussiedlung des Hofes an den nordöstlichen Ortsrand jenseits der Birklestraße steht das ca. 3.900 qm große Hofgelände für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Zur Verwirklichung der Pläne der Eheleute Hermanns aus Kriegsdorf hat die Stadt Troisdorf für dieses Grundstück ein Satzungsverfahren nach § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet.

Die vorhandene Rotsteinbebauung auf dem Grundstück stellt eine markante Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert dar, die jedoch nicht als denkmalwürdig eingestuft worden ist. Mehr als die Hälfte des Hofgrundstücks wird als Garten- und Freifläche (Geflügelhaltung) genutzt, die restliche Fläche wird von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Ställe, Schuppen) sowie befestigten Zufahrts- und Bewegungsflächen eingenommen. Das zu der Hofanlage zugehörige Wohngebäude ist zweigeschossig, die Höhe der Betriebsgebäude entspricht überwiegend einer eingeschossigen Bebauung. Alle Hofgebäude - Nebenanlagen ausgenommen - haben unterschiedlich stark geneigte, dunkel eingedeckte Satteldächer.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig, die älteren dörflichen Gebäude auch ein- und eineinhalbgeschossig. Es dominieren helle Putzfassaden, die historischen Fachwerkhäuser sind weiß ausgefacht. Die vorherrschende Dachneigung liegt zwichen 35 und 45 °.

2. Ziel und Zweck des Planes

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Ziel verfolgt, das Grundstück des Engelshofes unter Abriß sämtlicher vorhandener Gebäude einer Wohnnutzung in Form einer modernen Wohnanlage mit ca. 40 Wohneinheiten und Tiefgarage zuzuführen. Das Bauvorhaben soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Wohnraumversorgung im Bereich des in Kriegsdorf unterrepräsentierten Geschoßwohnungsbaus verbessern. Da für das Grundstück kein Bebauungsplan existiert und die auf den baulichen Bestand

abstellenden Genehmigungstatbestände des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Abriß der vorhandenen Gebäude nicht greifen, ist für die Zulassung des Vorhabens ein bauplanungsrechtliches Planverfahren erforderlich.

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 28.04.1993 gibt es auch für die alten Bundesländer - zunächst befristet bis 1997 - neben dem bisher bekannten Bebauungsplan ein weiteres Planverfahren zur verbindlichen Festlegung der städtebaulichen Ordnung, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Beide Planungsinstrumente stehen alternativ zur Verfügung und können nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten gewählt werden. Für das beantragte Vorhaben wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan gewählt, da es hier um die Regelung eines konkreten Einzelvorhabens geht, das keinen Planungsbedarf auf benachbarten Flächen auslöst. Die Lage und Größe des Grundstücks läßt eine eigenständige, von der Bebauung der Nachbargrundstücke unabhängige bauliche Entwicklung zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erlaubt in diesem Fall eine intensivere Abstimmung und konkretere Festlegung der städtebaulich notwendigen Regelungen als ein Bebauungsplan, der stärker der klassischen Angebotsplanung verhaftet ist. Nach Einschätzung der Stadt Troisdorf führt dieses Verfahren deshalb im vorliegenden Fall zu besseren Planungsergebnissen und wurde dem üblichen Bebauungsplanverfahren vorgezogen.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Um das Eingriffsrisiko der Planung abzuschätzen, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die Größe und Qualität der geplanten Außenanlagen des Vorhabens führen im Ergebnis zu einem völligen Ausgleich des Eingriffs auf dem Grundstück. Es ist sogar mit einer leichten Verbesserung der ökologischen Situation zu rechnen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner zur Zeit geltenden Fassung stellt das Grundstück des Engelshofes etwa je zur Hälfte als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dar. Die gemischte Baufläche liegt an der Reichensteinstraße, die Wohnbaufläche an der Birkle-straße. Aufgrund der vorhabenbezogenen Regelung der Nutzung auf einem Einzelgrundstück ist die festgesetzte Wohnnutzung (WA=Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.2 Bebauungsplan

Das Gebiet südöstlich des Akazienweges wird vom Bebauungsplan K 28, der seit dem 29.01.1987 rechtskräftig ist, erfaßt. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes setzt der Bebauungsplan Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fest. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt, die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschoßflächenzahl bei 0,8. Als Dächer sind Satteldächer mit 30 bis 50 ° Neigung zulässig. Das Gebiet westlich der Reichensteinstraße deckt der Bebauungsplan K 130 ab, rechtskräftig seit dem 17.10.1988. Die Inhalte des Planes entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes K 28. Das Grundstück des Engelshofes ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen, der sich hier zwischen Reichensteinstraße und Birklestraße vom Akazienweg im Südosten bis zur Offenbachstraße im Nordwesten erstreckt.

5. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist in Anlehnung an die vorhandene Nutzungstruktur ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, daß dem Investor Spielraum für wohnverträgliche Komplementärnutzung im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt. Eine weitere Nutzungseinschränkung ist im Hinblick auf den Gebietscharakter in der näheren Umgebung nicht erforderlich.

5.2 Maß der Nutzung, Geschossigkeit

Das Nutzungsmaß ist gemäß § 19 und § 20 BauNVO als Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt, womit bei der Ermittlung die üblichen Vorschriften dieser Paragraphen zur Anwendung kommen. Die Grund- und Geschoßflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Der dargestellte Baukörper sowie die befestigten und unterbauten Flächen schöpfen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Versiegelungsfläche nicht ganz aus. Die beabsichtigte Geschoßfläche des Bauvorhabens liegt im Rahmen der in der näheren Umgebung vorhandenen Grundstücksausnutzung.

Die Geschossigkeit ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse nach Landesbauordnung bestimmt. Abgeleitet aus dem Bestand bilden die festgesetzten zwei Vollgeschosse die Obergrenze für die Höhenentwicklung. Die relativ großen Baukörpertiefen von 12 bis 14 m erfordern eine Beschränkung der zulässigen Dachneigung,

um unangemessene hohe, das Ortsbild beeinträchtigende Dachkörper zu vermeiden. Die angegebenen maximalen Trauf- und Firsthöhen ergänzen die festgesetzte Dachneigung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt die überbaubaren Flächen baukörperbezogen durch eine Baugrenzensignatur fest. Das Vorhaben besteht aus zwei getrennten Baukörpern. Ein Baukörper soll die Baulücke in der Reichensteinstraße in geschlossener Bauweise schließen, ein zweiter die Lücke an der Birklestraße in offener Bauweise. Im Hinblick auf das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild erhält das Bauvorhaben dorftypische Satteldächer, deren Hauptfirstrichtung parallel zur Traufe verläuft. Entlang der Straßen werden die Baukörper in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung traufständig errichtet.

Nach hinten entwickelt sich das Gebäude zu einem dreiflügeligen Hof, der landwirtschaftlich Bauformen aufgreift und die rückwärtige Grundstücksfläche geschickt in die bauliche Nutzung einbezieht. Großzügig bemessene Abstände zu den seitlichen Grenzen stellen sicher, daß die rückwärtigen Bauteile die Gartenflächen auf den Nachbargrundstücken so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Das Gebäude ist nach den festgesetzten Baugrenzen als freistehendes Einzelgebäude auf dem Grundstück zu errichten, so daß die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich ist.

5.4 Erschließung, ruhender Verkehr

Das Grundstück ist sowohl durch die Reichensteinstraße als auch durch die Birklestraße erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt über die leistungsfähigere Birklestraße, wo auch die Zufahrt zur Tiefgarage liegt.

Der ruhende Verkehr wird von den rückwärtigen Grundstücksflächen völlig ferngehalten, so daß diese störungsfreie Zone einen besonders hohen Wohnwert erhält. Neben den Stellplätzen in der Tiefgarage sind vor den straßenbegleitenden Gebäuden noch oberirdische Stellplätze angeordnet, die auf kurzem Wege angefahren werden können. Eine Grüngestaltung stellt sicher, daß durch die Stellplatzanlage das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Ein beherrschender Baum markiert in der Birklestraße die Eingangssituation zu der Wohnanlage.

5.5 **Bindung für die Bepflanzung**

Um allen begrünten Flächen einen möglichst hohen ökologischen Wert zu geben und den planungsbedingten Eingriff auszugleichen, sind für die Bepflanzung der Außenanlage nur heimische Arten vorgesehen. Zur Abschirmung des Baugrundstücks im rückwärtigen Bereich gegenüber den Hof- und Gartenflächen der Nachbargrundstücke sind an den Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken mit stufenartigem, strukturreichem Aufbau vorgesehen.

5.6 **Gestaltungsfestsetzungen**

Zur Wahrung des Ortsbildes sind in Anlehnung an den Bestand nur dunkle Dacheindeckungen und helle Putzfassaden festgesetzt.

5.7 **Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist voll erschlossen, so daß nur die Hausanschlüsse hergestellt werden müssen.

6. **Verwirklichungsmaßnahmen**

Zur Verwirklichung des Planes wird mit dem Investor gemäß § Abs. 1 ein Durchführungsvertrag geschlossen, der eine Realisierung des Vorhabens binnen zwei Jahren festschreibt.

7. **Kosten und Finanzierung**

Durch die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den 16.5.94

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den 14.6.94

Göllner
(Bürgermeister)

gehört zur Verfügung
vom 02.09.94
35.1.12-9601-182.94
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Anlagen
- Eingriffs-/Ausgleichsbewertung