Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 19. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stadtteil Troisdorf-Eschmar, Gartenstadt, Bereich Straße "Vorgebirgblick", Menzelstraße, westlicher Ortsrand (Eichelchesweg), östlich Max-Ernst-Straße, nordwestlicher Ortsrand gegenüber Parkfriedhof

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan E 65, Blatt 1, 19. Änderung erfasst das Gebiet der Gartenstadt Eschmar mit Ausnahme des beiderseits der Max-Ernst-Straße liegende kleinen Gebietes des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 65, Blatt 2. Zusammen mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umschließt die 19. Änderung das Siedlungsgebiet der sogenannten Gartenstadt Eschmar, die in ihren wesentlichen Teilen in den 1970er Jahren entstanden ist. Es handelt sich um die größte in sich geschlossene Wohnsiedlung dieser Zeit in Troisdorf. Die zeittypischen städtebaulichen Leitideen sind hier konsequent umgesetzt worden und beispielhaft ablesbar. Ein bis in das Zentrum reichender bis zu sechsgeschossiger Geschosswohnungsbaukomplex wird in der Gesamtflächenausdehnung der Siedlung vom mittleren Flachbau dominiert mit überwiegend zweigeschossiger Reihenhausbebauung und eingeschossigen Gartenhofhäusern. Fußgänger- und Kfz-Verkehr sind weitgehend getrennt. Während die Anliegerstraßen in Sackgassen mit Garagenhöfen enden, steht dem Fußgänger ein weitverzweigtes, das ganze Wohngebiet durchziehendes Wegenetz zur Verfügung. Auch das äußere Erscheinungsbild der Gebäude folgt konsequent architektonischen Gestaltungsvorstellungen der 70er Jahre, die Eingang in eine seinerzeit beschlossene Gestaltungssatzung gefunden haben.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Ziel der 19. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überarbeitung der für das Gebiet erlassenen Gestaltungssatzung, die Bestandteil der Bebauungspläne ist. Durch diese Integration in den Bebauungsplan bedarf es zu einer Änderung der Gestaltungsvorschriften einer formellen Bebauungsplanänderung.

Die bisherigen gestalterischen Festsetzungen, die mit dem Bebauungsplan E 65, Blatt 1 am 24.02.1973 in Kraft getreten sind, genügen teilweise nicht mehr den heutigen rechtlichen Erfordernisse. Dies betrifft die Festlegungen zur Geschosshöhe, zur Mindestgröße von Terrassen- und Balkonflächen, zum Ausschluss von Einzelantennen sowie den Ausschluss bestimmter Brennstoffe für die Gebäudebeheizung. Hierfür bietet § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauO (BauO NW) keine Rechtsgrundlage. Weitere Festsetzungen sind unter dem Bestimmheitsgebot in der bisherigen Form nicht mehr haltbar. Auch an gestalterische Festsetzungen werden heute hohe Bestimmtheitsanforderungen gestellt, die Formulierungen wie "... können zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in das angestrebte Gesamtbild einfügen..." nicht erfüllen. Um den

mangelhaften Festsetzungen, die im Einzelfall nicht mehr angewendet werden können, den Anschein der Rechtmäßigkeit zu nehmen, ist es erforderlich, die Gestaltungsvorschriften zu überarbeiten.

Ein weiterer Überarbeitungsbedarf ergibt sich aus den Erfahrungen mit der bisherigen Gestaltungssatzung. Während sich wesentliche Inhalte wie Dachform oder Materialvorgaben satzungskonform in der Örtlichkeit wiederfinden und das Gebiet prägen, sind seit einiger Zeit in einigen Bereichen wie Farbvorgaben und Vorgaben für Einfriedungen Abweichungen festgestellt worden, die nach heutigen Bewertungsmaßstäben vertretbar erscheinen.

Eine Begründung im einzelnen über das Erfordernis und die Festsetzungstiefe der Gestaltungsvorschriften ist im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da es das Ziel der Planänderung ist, die Gestaltungsfestsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes ersatzlos aufzuheben. Statt dessen sollen die für die Erhaltung der wesentlichen städtebaulich-gestalterischen Merkmale notwendigen örtlichen Bauvorschriften in einer gesonderten Gestaltungssatzung, die parallel neu aufgestellt wird, geregelt werden. Gem. § 86 NW liegt es im ortsgesetzgeberischen Ermessen, ob örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen als isolierte Satzungen erlassen oder als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Stadt Troisdorf sieht verfahrenstechnische und rechtliche Vorteile in einer isolierten Satzung, die zu einem Bebauungsplan hinzutritt. Der geringere Verfahrensaufwand eröffnet die Möglichkeit, bei Handlungsbedarf schneller durch eine Satzungsänderung reagieren zu können. In Rechtsstreitverfahren gibt es eine klare Trennung der Rechtsnormen, die dem Ziel der Planerhaltung entgegenkommt.

Lediglich die Dachform, die in einigen vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes bereits zusätzlich zur bestehenden Gestaltungssatzung auch in Form eines Planeinschriebes FD (= Flachdach gem. Zeichenerklärung) als örtliche Bauvorschrift in den Plan mit aufgenommen wurde, soll im Rahmen dieser Änderung für die noch fehlenden Bereiche ergänzend flächendeckend festgesetzt werden. Die flächendeckende Festsetzung im Plan selbst dient der Rechtsklarheit im Vollzug des Planes. Ergänzende Regelungen zur Flachdachgestaltung enthält die neue Gestaltungssatzung. Mit der Änderung wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf diese ergänzenden örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

3. Bisherige Planungsrechtliche Situation

Der 1973 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan E 65 wurde von 1973 bis 1981 insgesamt 18 Änderungsverfahren unterzogen. Die 1. Änderung ist nur noch teilweise in Kraft, die 8. Änderung wurde aufgehoben, die 9. Änderung kam nicht zum Abschluss, die Änderung Nr. 12 wurde durch die 15. Änderung und die Änderung Nr. 17 durch die 18. Änderung ersetzt. Die übrigen noch rechtskräftigen vereinfachten Bebauungsplanänderungen Nr. 1 bis 7, 10, 11, 13 bis 16 und 18 sowie die im Vollverfahren durchgeführte Bebauungsplanänderung Nr. 15 sind wie die bereits außer Kraft getretenen Bebauungsplanänderungen durch Beschluss mit der Gestaltungssatzung verbunden, sodass sich das Änderungsverfahren für die 19. Änderung auch auf diese Bebauungsplanänderungen bezieht.

4. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

4.1 Aufhebung der Gestaltungsfestsetzungen vom 29.05.1972

Entsprechend den Planänderungszielen werden die Gestaltungsfestsetzungen, die zwar in einer isolierten Satzung vom 29.05.1972 abgefasst und beschlossen worden sind, aber gem. § 13 dieser Satzung und Legendeneinschrieb Bestandteil des Bebauungsplanes E 65 (und seiner Änderungen) sind, aufgehoben. Statt dessen wird dem Bebauungsplan und seinen rechtskräftigen Änderungen eine isolierte Gestaltungssatzung beigegeben, die zusätzlich zu der im Plan getroffenen örtlichen Bauvorschrift "Flachdach" weitere, ergänzende Vorschriften enthält. Die Abwägung des neuen Regelungsgehalt erfolgt in dem eigenständigen Satzungsverfahren und ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Durch ein Parallelverfahren, dass die Neuaufstellung der eigenständigen Gestaltungssatzung und die Änderung des Bebauungsplanes zusammen nach den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches umfasst, ist jedoch sichergestellt, das beim Übergang in eine isolierte Satzung die öffentliche Diskussion der Festsetzungsinhalten gewahrt ist und formelle Beteiligungsrechte in keiner Weise verkürzt werden.

4.2. Dachform

Als Dachform wird für die Bereiche, für die nicht bereits eine abweichende Dachform festgesetzt ist, das Flachdach festgesetzt. Die einheitliche, vorbildhafte Planung und Ausführung macht die Gartenstadt Eschmar zu einem städtebaulich bedeutenden Zeugnis einer Bauepoche in Troisdorf. Deshalb soll sie auch von ihrem Erscheinungsbild als typische Wohnsiedlung der 70er Jahre erhalten bleiben. Dazu zählt ganz wesentlich die Erhaltung der Flachdächer, die darüber hinaus auch für einen hohen Wohnwert und eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung in den Gartenhofhausbereichen zweckmäßig und sinnvoll sind. Sie stellen das Äquivalent zu der verdichteten Bauweise dar und sorgen für "Licht, Luft und Sonne" auch in kleinen Gartenhöfen. Der Wunsch zahlreicher Hauseigentümer nach geneigten Dächern zur Wohnraumerweiterung oder zur Vermeidung häufigerer und damit kostenintensiverer Instandhaltungsarbeiten am Dach, kann vor diesem Hintergrund kein Vorrang eingeräumt werden. Die städtebauliche Planung stellt im Zusammenwirken mit den Flachdächern ein in sich schlüssiges Konzept dar, dass nicht angetastet werden soll. Dies ist auch in negativen praktischen Erfahrungen mit der Zulassung geneigter Dächern in anderen Flachdachsiedlungen in Troisdorf begründet und verbietet erneute Experimente in dieser besonders beispielhaften Siedlung.

4.3. Gebäudehöhen

Die Gestaltungssatzung, die aufgehoben werden soll, setzte über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus zur Steuerung der Höhenentwicklung Geschosshöhen fest. Da eine entsprechende Regelung nach den einschlägigen Rechtsvorschriften nur im Bebauungsplan selbst in Form von Höhenfestsetzungen getroffen werden kann, ist der Bebauungsplan durch eine Höhenfestsetzung für die einzelnen Geschossklassen ergänzt worden. Die Höhen sind aus den Höhen

der bisherigen Satzung abgeleitet. Da die Bebauung auf dieser Grundlage im wesentlichen vollzogen ist, entspricht diese Höhenfestsetzung dem Bestand. Eine Ausnahmeregelung erfasst Überschreitungen für haustechnische Anlagen wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen oder Aufzugsüberfahrten. Einzelheiten dazu regelt auch die neu aufzustellende Gestaltungssatzung.

4.4. Verwendungsbeschränkungen für bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe

Aufgrund des hohen Anteils an verdichteter eingeschossiger Bebauung mit Gartenhofhäusern sind gegenseitige Störungen und Belästigungen der Bewohner durch Emissionen aus Hausbrandstellen zu besorgen. Die bisher gültige Gestaltungssatzung ließ deshalb nur Gas- und Elektroheizungen zu. Ein Vollzug dieser Vorschrift im Beschwerdefall war jedoch nicht möglich, weil sich eine solche Beschränkung im Wege einer örtlichen Bauvorschrift aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht durchsetzen lässt. Nur das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit im Bebauungsplan Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, festzusetzen.

Sowohl für Festbrennstoffe geeignete Heizanlagen als auch Einzelöfen für die stundenweise Befeuerung waren in der Vergangenheit Anlass für Beschwerden. Während die zusätzliche Kaminheizung für begrenzte Zeiträume noch vertreten werden kann, ist die Dauerbeheizung mit festen Brennstoffen ganz besonders dazu geeignet, vermeidbare Störungen oder Belästigungen hervorzurufen. Die geringe Quellhöhe der Schornsteine, die aus gestalterischen Gründen nicht unangemessen erhöht werden kann, die bauliche Dichte und die eingeschränkte Durchlüftung der Innenhöfe der Gartenhofhäuser rechtfertigen es, an die Verwendung der Brennstoffe besondere Anforderungen zu stellen. Deshalb wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes auch eine entsprechende Verwendungsbeschränkung für Brennstoffe als Festsetzung in den Plan mit aufgenommen. Dabei sollen nicht nur Festbrennstoffe wegen ihres höheren Ausstoßes an Rußpartikeln und Schadstoffen ausgeschlossen werden, sondern auch ölbefeuerte Anlagen, die auch bei modernster Verbrennungstechnik, die in ihrer Anwendung nach heutigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften noch nicht stets gesichert ist, stärkere Luftverunreinigungen verursachen als gasbefeuerte Anlagen.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 65, Blatt 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand.

Troisdorf, den 03.03.2004 In Vertretung

Wolfgang Pietrek	Manfred Uedelhoven
(Erster u. techn. Beigeordneter)	(Bürgermeister)