Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes K 167

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan K167 befindet sich im Bereich der Händel-, Humperdinck-, Beethoven- und Brucknerstraße.
Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Anlass der Neuaufstellung:

Der Bebauungsplan K74 aus dem Jahre 1982 setzt für den überwiegenden Teil des Musikerviertels Flachdachbebauung im Bungalow- und Reihenhausstil fest. Geneigte Dachformen wurden in der Vergangenheit nur im Wege der Befreiung dann zugelassen, wenn das Dachgeschoss nicht zum Ausbau vorgesehen war, d.h. die Dachneigung kleiner als 25° war und die Zustimmung der Nachbarn vorlag.
Innerhalb des Bereiches der Neuaufstellung, soll aufgrund der dichten Grenzbebauung eine eindeutige rechtliche Festlegung vorgenommen werden. Zielsetzung ist – unter Berücksichtigung des 1996-2000 vorangegangenen Bebauungsplan - Änderungsverfahrens K 74, 2. Änderung die Beibehaltung der Festsetzung „Flachdach“. Für diesen Teilbereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren für erforderlich gehalten.

3. Bauliche Situation des Musikerviertels:

Der überwiegende Teil des Musikerviertels wurde im Ursprungsbebauungsplan als I-geschossige Flachdachbebauung festgesetzt und auch entsprechend realisiert.
Das Musikerviertel stellt sich von seiner baulichen Struktur als eine Bungalowbebauung in geschlossener Bauweise (z.T. Grenzbebauung) mit einheitlicher Flachdachlandschaft und z.T. mit Innenhöhen dar. Ausnahmen innerhalb der 73 untersuchten FD-Gebäude sind fünf Bungalows an der Schumann-, Händel- und Humperdinckstraße, die mit 25°, 30° und 35° Sattel- und Walmdächern versehen wurden. Weitere drei Satteldächer mit 35° Dachneigung ohne Drempel (lediglich mit Ringanker) wurden mittlerweile an der Humperdinck- und Schumannstraße genehmigt. An der Humperdinckstraße sind die Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung errichtet, so dass giebelständige Dächer mit der Traufe zum Nachbarn keinen Störfaktor ergeben.

4. Ziel und Zweck der Neuaufstellung:

Die beschriebene Baustruktur läßt insbesondere durch die Grenzbebauung nur bedingt Dächer und Dachbauten zu. Ausgebaute Dächer mit großen Dachneigungen, Gauben und damit verbundener relativ hoher Gesamtgebäudehöhe stellen für die Nachbargebäude ein Problem der Verschattung und der Einsichtnahme dar. Unabhängig davon verringern umgebende, nahe, dunkle Dachflächen die Wohnqualität in nicht unerheblichem Maße.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einen Ausgleich zu schaffen zwischen den Interessen der Errichtung geneigter Dächer und den Interessen ungestörten qualitätvollen Wohnens, wobei dies in Verbindung mit städtebaulichen und wohnenergetischen Grundsätzen Priorität hat.

Weiterhin zu berücksichtigen ist die Stellplatzproblematik. Der durch den Dachbau eventuell erforderliche weitere Stellplatz (bzw. weitere Stellplätze) ist bei einigen Gebäuden im inneren Bereich der Schumann- und Haydnstraße aufgrund der geschlossenen Bauweise auf dem eigenen Grundstück nicht möglich.

Die Fläche über der vorhandenen Tiefgarage an der Flotow-/ Beethovenstraße, die derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen ist, soll zukünftig als Parkdeck genutzt werden. Hierfür wird anstelle der Grünfläche eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Statische Bedenken gegen die Nutzung als Parkplatz bestehen nach Prüfung nicht.

Der Bereich zwischen Bruckner-, Händel-, Humperdinck-, Schumann-, Beethoven- und Flotowstraße stellt sich durch seine häufig anzutreffende Grenzbebauung, die Innenhöfe und die kleineren Grundstückszuschnitte als sehr problematisch dar. Die Errichtung von geneigten Dächern ist wegen dieser städtebaulichen Randbedingungen nicht zu rechtfertigen.

Unabhängig davon haben sich die meisten Eigentümer bzw. Bewohner dieses Bereiches während der Bürgerbeteiligung gegen die Errichtung von geneigten Dächern ausgesprochen.

6. Umwelt- und Naturschutz:

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes K 167 handelt es sich im wesentlichen um eine Sicherstellung der Gestaltungsvorschriften, insbesondere um die Einhaltung bzw. Gewährleistung der Flachdächer innerhalb der bereits ausgewiesenen Bauflächen.

Bezüglich der Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Erweiterungen vorgenommen; teilweise werden sie zurückgenommen, der vorhandene Ausbau der bestehenden Verkehrsflächen wird in den meisten Fällen übernommen. Die überbaubaren Flächen und die Grünflächen werden durch das Bauleitplanverfahren nicht tangiert.

Stellplätze waren bislang als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; sie werden jetzt genauer definiert und auf maximal einen Platz pro Vorgarten reduziert. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung entfällt daher in diesem Fall.

Ein Umweltbericht im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung entsprechend § 2 BauGB wird nicht aufgenommen, da es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) handelt.

8. Kosten:

Mit der Realisierung dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes K 167 entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine Kosten.

9. Verwirklichungsmaßnahmen:

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Troisdorf, 01.10.2002

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 01.10.2002

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)