Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan K 74, 2. Änderung
Ortsteil Kriegsdorf, Humperdinckstraße
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan K 74 umfaßt einen Bereich nördlich der Ortsmitte von Kriegsdorf zwischen Reichensteinstraße, Offenbachstraße, Händelstraße und der Uckendorfer Straße. Der Bereich der 2. Änderung umfaßt die östliche Straßenseite der Humperdinckstraße zwischen Händel- und Beethovenstraße. Die genaue Abgrenzung des Planbereichs ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt.

2. Anlaß der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 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 ^{0} war und die Zustimmung der Nachbarn vorlag.

Aufgrund einer Klage auf Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung eines 35 ^{0} Satteldaches zu Wohnzwecken wurde im April 1996 ein Vergleich geschlossen, wonach die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden mußte.

Ausgelöst durch diesen gerichtlichen Vergleich sind daraufhin weitere Anfragen und Anträge eingegangen, so daß hier ein Planungserfordernis besteht.

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 Innenhöfen dar. Ausnahmen innerhalb der 73 untersuchten FD-Gebäude sind fünf Bungalows an der Schumann-, Händel- und Humperdinckstraße, die mit 25 ^{0}, 30 ^{0} und 35 ^{0} Sattel- und Walmdächern versehen wurden. Weitere drei Satteldächer mit 35 ^{0} Dachneigung ohne Drempel (lediglich mit Ringanker) wurden mittlerweile an der Humperdinck- und Schumannstraße genehmigt. An der Humperdinckstraße sind die Gebäude mit einseitiger Grenzbe-

bauung errichtet, so daß giebelständige Dächer mit der Traufe zum Nachbarn keinen Störfaktor ergeben.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

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 kann daher nur sein, 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 sind bei einigen Gebäuden im inneren Bereich der Schumann- und Heidenstraße aufgrund der geschlossenen Bauweise auf dem eigenen Grundstück nicht möglich.

Die dargelegte Situation läßt die Errichtung von geneigten Dächern nur in einem bestimmten Teilbereich des Musikerviertels zu. 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. Hier sind aus den o.g. städtebaulichen Gründen geneigte Dächer nicht möglich. Unabhängig davon haben sich die meisten Eigentümer bzw. Bewohner dieses Bereiches während der Bürgerbeteiligung gegen die Errichtung von geneigten Dächern ausgesprochen.

Die östliche Seite der Humperdinckstraße unterscheidet sich von dem übrigen Bereich, da hier deutlich offener gebaut wurde und die Grundstücke größer sind, so daß eher die Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich bzw. im Bauwich besteht. In diesem Bereich sind seit den 80er Jahren bereits mehrere Satteldächer errichtet worden. Die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Festsetzung ”Flachdach” zugunsten von geneigten Dächern zu streichen, wird aufgrund der Bestandsanalyse sowie des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung auf diesen Bereich bezogen.

5. Geänderte Festsetzungen

5.1 Geänderte Festsetzungen an der östlichen Seite der Humperdinckstraße

Entsprechend der aufgrund Gerichtsurteil bestehenden Dächer werden hier giebelständige max. 35 ^{0} geneigte Dächer mit einer daraus resultierenden max. Gesamthöhe von 7,5 m festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird der durch den Dachausbau möglichen Geschoßfläche angepaßt und von 0,5 auf 0,8 erhöht.
Mit der Begrenzung der Wohnungen auf das rechtlich zulässige Maß von maximal 2 wird ein verträgliches Wohnumfeld erreicht auch hinsichtlich der Stellplatzproblematik – siehe unten.
Die zusätzlichen Gestaltungsvorschriften für die geänderte Dachlandschaft haben – im Sinne der oben erläuterten Zielsetzung – den alleinigen Zweck, die Errichtung von geneigten Dächern ohne Beeinträchtigung von Nachbarn zu ermöglichen. Gauben und Dacheinschnitte sind daher nur zur Straßen- und Gartenseite bis zu 1/3 der Dachlänge (max. 3 m) zulässig. Bei einseitiger Grenzbebauung sind besondere Rücksichten zu nehmen. An dieser Seite sind die Dächer abzuwalmen bzw. traufständig auszubilden. Gauben sind ohne Ausnahme unzulässig.
Der nachträgliche Dachbau bedingt einen konstruktiven Drempel, der durch einen möglichen Ringanker von ca. 24/25 cm und einer max. notwendigen Fußpfette von 18 cm begründet ist. Konstruktive Drempel sind daher bis max. 45 cm Höhe zulässig, wobei sich die Höhe aus der Differenz zwischen der Höhe Oberkante Rohdecke und der Oberkante Fußpfette errechnet.

5.2 Stellplätze

Wird durch den Dachbau eine zweite Wohnung geschaffen, ist mindestens ein weiterer Stellplatz bzw. eine Garage nachzuweisen. Um den Einschnitt in den Gartenbereich und die Versiegelung nicht zu hoch werden zu lassen, werden Stellplätze in der Vorgartenzone auf maximal einen offenen Platz mit Fugenpflaster o.ä. beschränkt.

6. Umwelt- und Naturschutz

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 74 handelt es sich im wesentlichen um eine Änderung der Gestaltungsvorschriften innerhalb der bereits ausgewiesenen Bauflächen. Änderungen/Erweiterungen der Verkehrsflächen, der überbaubaren Flächen oder der Grünflächen werden durch das Bauleitplanverfahren nicht tangiert oder eingeleitet. 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.

7. Ver- und Entsorgung

Die Änderung der gestalterischen Festsetzungen des seit 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat weder eine Folgewirkung auf die vorhandene technische Infrastruktur noch auf die Art und Weise der Versickerung.

8. Kosten

Mit der Realisierung dieser Änderung des Bebauungsplanes K 74 entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine Kosten.

9. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Troisdorf, 27.10.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 27.10.1999

Elmar Bregenhorn
(Ausschußvorsitzender)