Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

zur Gestaltungssatzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplanbereich

SP 150 BLÄTTER 1 a UND b UND 2
IM GEWERBEGEBIET AN DER LANGBOURGHSTRAßE
TROISDORF-SPICH

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bereich entspricht dem Geltungsbereich der Blätter 1 a, 1 b und 2 des Bebauungsplanes Sp 150, einem der Gewerbegebiete, die sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Spich entlang der Autobahn A 59 aufreihen. Das Gebiet erstreckt sich zwischen Niederkasseler Straße im Norden und Kriegsdorfer Straße, neue Autobahnauffahrt im Süden.

2. PRÄAMBEL

Die landwirtschaftlichen Flächen parallel zur A 59 werden zur Zeit planungsrechtlich als Gewerbegebiete festgesetzt, um die Voraussetzung zu schaffen der hohen Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen nachzukommen. Wesentlicher Bestandteil der Bebauungspläne ist außerdem die Festsetzung der Ortsumgehung von Spich.
Aufbauend auf dem hierfür erarbeitenden Grünordnungsplan, dem Lärmschutzgutachten und verschiedenen städtebaulichen Entwürfen sind differenzierte planungsrechtliche Festsetzungen entwickelt worden, die das Gewerbegebiet mit einem hohen Maß an Nutzungsqualität und Gebrauchsfähigkeit ausstatten sollen. Gliederung des Gewerbes zu Wohngebieten, breite Grünzonen mit Fuß- und Radwegverbindungen, Festsetzungen zu Versiegelung und Begrünung sowie Werbeanlagen sollen dazu beitragen, hier ein ansprechendes Gewerbegebiet entstehen zu lassen.
Vor diesem Hintergrund ist auch eine Regelung zur äußeren Gestaltung der Gebäude zwingend erforderlich, die den Rahmen der möglichen individuellen Aktivitäten absteckt. Da jedem Grundstückseigentümer vor Bauplanung dieser Rahmen und damit der zukünftige Charakter des Gebietes bekannt ist, ist der Einzelne vor negativen baulichen Überraschungen ohne architektonische Qualitäten gefeit. Die Satzung stellt somit auch einen Schutz für diejenigen Gewerbetreibenden dar, die im Vertrauen auf eine ansprechende städtebauliche Umgebung hier ihren Standort gewählt haben.
Die Festsetzungen wurden auf ein Mindestmaß begrenzt, um den individuellen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu sichern.

3. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Baukörper

Die Gebäude sind entsprechend dem Charakter eines Gewerbegebietes zu gestalten. Weder Baukörper die an Wohnbauten erinnern, noch amorfe, unproportionale Hallen werden dem gerecht. Eine klar gegliederte Industriearchitektur auf gutem Niveau soll erreicht werden.
Die beiden Festsetzungen zur Proportionierung und Gliederung der Baukörper geben dazu Anstoß:
Die in Gewerbegebieten häufig anzutreffende abweisende "Lagerhausarchitektur" mit monotonen Fassaden sollen zumindest zum öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Durch einfache Gestaltungselemente wie Vor- und Rücksprünge, Dachelemente, Anbauten etc. wird eine moderate, aber plastische Strukturierung der Gebäudefronten erzielt. Das Maß von 15 m wurde gewählt, da dies bei volumigen Gewerbe- und Bürobauten als ablesbares Gliederungselement in Erscheinung tritt, ohne unpassend kleingliederig zu wirken.
Die Vorschrift zur Proportionierung der Baukörper zielt darauf ab, überdimensionale Einfamilienhäuser, die den Eindruck der Kopflastigkeit erwecken, zu vermeiden, da sie nicht dem städtebaulichen Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes neuer Prägung entsprechen. Das Verhältnis von Dach- zu Wandflächen ist ausgewogen zu gestalten, wobei die Betonung auf der Senkrechten liegen sollte.

3.2 Dächer

Als Dachformen sind alle gängigen Gewerbedachformen wie Pultdächer und Sheddächer zulässig. Dazu gehören auch Flachdächer jedoch nur mit der Einschränkung sie durch Dachelemente oder Dachbegrünungen zu gliedern. Dies zum einen aus klimaökologischen Gründen, zum anderen sind großfläche schwarze Flachdächer stadtgestalterisch nicht ansprechend und erwünscht. Die Aufsicht ist durch eine sorgfältige Dachgestaltung in die Umgebung einzupassen.

Einfache Satteldächer sind - wie aus der Skizze auf Seite 2 der Satzung deutlich wird - für Hallen- oder großvolumige Gebäude nicht geeignet, da die Proportionen nicht in Einklang zu bringen sind. Sie werden daher auf die in der 20 m tiefen NR-Zone (Nutzungsregelung) zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (einschließlich der ausnahmsweise für einen eingeschränkten Personenkreis zulässigen Wohngebäude) begrenzt. Grundsätzlich ist eine flache Dachneigung mit i.d. Regel 25 ° festgesetzt worden aus den gleichen Gründen wie zu den Vorschriften über die Baukörper ausgeführt, d.h. das Verhältnis von Dach zu Wandflächen ausgewogen zu gestalten.

Darüber hinausgehende Dachneigungen bei Dachelementen, Dachaufbauten, Glasanbauten, o.ä., die zur Gliederung des Gebäudes beitragen, sind von der Begrenzung ausgenommen.

Krüppelwalmdächer und Dachflächen aus hellen oder roten Materialien sind keine für das Rheinland typischen Bauelemente, die das äußere Erscheinungsbild des Stadtgebietes von Troisdorf prägen. Das Stadtbild

wird bestimmt von den oben aufgeführten Dachformen mit dunkelfarbigen Eindeckungen. Die in Süddeutschland üblichen Krüppelwalmdächer sowie die roten Dacheindeckungen würden der örtlichen und damit prägenden Bauweise widersprechen.

Auf Dächer, die lediglich mit ungedeckten Folien oder Bitumenbahnen versehen sind, treffen die Ausführungen zu den Flachdächern ebenfalls zu.

4. Einfriedungen

Die Vorschrift zu den Einfriedungen korrespondiert mit dem im Bebauungsplan festgesetzten 6 m breiten Pflanzgebot entlang den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Grünstreifen mit Baumpflanzungen sollen nicht durch Mauern o.ä. verdeckt werden sondern als Gestaltungselement straßenbegleitend das Ortsbild des Gewerbegebietes prägen.

Troisdorf, den

Göllner
Bürgermeister