S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan H 138

2. Offenlage

Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan H 138 liegt im Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte im Bereich zwischen Deutscher Bundesbahn, Mendener Straße und den Klöckner-Mannstaedt-Werken. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet existiert zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bis 1987 war die Gesamtfläche im Besitz der Klöckner-Mannstaedt-Werke und wurde bis 1985 als Industriestandort genutzt. Seit dieser Zeit ist diese Fläche als Industriebrache in den Grundstücksfonds NW eingebracht worden und 1987 an die Landesentwicklungsgesellschaft NW veräußert worden.

Ziel des nun aufgestellten Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Gewerbe- und Industrieparkes zu schaffen. Durch die Planfestsetzungen soll eine intensive Durchgrünung des gesamten Bebauungsplanbereiches erreicht werden. Die angrenzenden Wohnquartiere werden vor störenden Einflüssen geschützt, indem das Plangebiet in einzelne Abstandsklassen auf der Grundlage des Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales aufgegliedert wird. Die bestehende Bahnanlage wird als wichtiger Standortfaktor in die Planung übernommen. Die vorhandene Müllumladestation der RSAG und das Baudenkmal der ehemaligen Klöckner-Villa werden ebenso wie eine vorhandene Gasstation und eine Werkskläranlage der Klöckner Stahl GmbH Mannstaedt-Werke planungsrechtlich eingebunden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Es wurde in Teilbereichen schon im 19. Jahrhundert industriell genutzt und seitdem vielfach verändert. Aus Gründen der Baugrundstabilität wurden die bindigen Deckschichten der Aueböden nahezu im gesamten Plangebiet mit Auffüllungsmaterial aus Bodenaushub, Bauschutt, Schlacken, Aschen und Formsanden in unterschiedlichen Anteilen aufgeschüttet.

Die Betriebsgebäude und -anlagen der Klöckner-Stahl GmbH Mannstaedt-Werke wurden beseitigt. Das Gelände steht für eine neue Gewerbe- bzw. in Teilbereichen Industrieansiedlung zur Verfügung.

Im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) wurde ein Gutachten erstellt ("Gefährdungsabschätzung für den Altstandort ehemaliges Betriebsgelände der Klöckner-Stahl GmbH Mannstaedt-Werke in 5210 Troisdorf"), das Boden- und Grundwasserproben des ehemaligen Betriebsgeländes auf mögliche Schadstoffeinträge untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß zwar noch lokale Belastungen der Böden vorliegen, daß aber für eine gewerbliche Nutzung keine Einschränkungen notwendig sind. Vorausgegangen war eine Überwachung der Abbrucharbeiten durch die Gutachter und die Entsorgung von besonders kontaminierten Böden und Anlagenteilen.

Das Planungskonzept sieht einen "Gewerbe- und Industriepark" vor. Durch die Planfestsetzungen wird eine intensive Durchgrünung des gesamten Bebauungsplanbereiches erreicht.

Auf den öffentlichen Flächen wird ein hoher Grünanteil angestrebt. Entlang der Straßen und Wege und entlang des Mühlengrabens sollen Bäume gepflanzt werden. Der erhaltenswerte Altbaumbestand wird planungsrechtlich durch Festsetzungen gesichert. In verschiedenen Bereichen werden Grünflächen festgesetzt, die zur Auflockerung des Bebauungsplangebietes beitragen.

Auch für die privaten Grundstücke werden Begrünungsmaßnahmen vorgeschrieben. Durch die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen und Pflanzgebote entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken entsteht ein internes "Grünes Netz". Zusammen mit den Festsetzungen und Empfehlungen für die Parkplatzbepflanzung, die Freiflächenbegrünung, Fassaden- und Dachbegrünung verringern diese Maßnahmen die Belastung des Naturhaushaltes. Besonders in klimatischer Hinsicht werden gegenüber der ehemals vorhandenen Industrienutzung nachhaltige Verbesserungen erzielt.
Mit der infrastrukturellen Erschließung wird das Plangebiet für die Öffentlichkeit zugänglich. Dadurch werden die Möglichkeiten der Freiraum- und Erholungsnutzung deutlich verbessert. Die Öffnung des ehemals geschlossenen Industriegebietes und die Anbindung an den Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte wirkt sich auch über das Plangebiet hinaus positiv auf angrenzende Quartiere aus.

Zum Schutz von nahegelegenen Wohngebieten wird eine Aufgliederung in Zonen auf der Grundlage des Abstandserlasses und der Abstandsliste des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 vorgenommen. Die nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Wohngebiete werden zusätzlich durch eine Grünfläche, die aufgehöht und dicht bepflanzt werden soll, vor Immissionen der Gewerbebetriebe geschützt.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Bebauungsplanbereich fast ausschließlich gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei kleine Flächen als

gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht jedoch flächendeckend gewerbliche Bauflächen vor (Gewerbe- und Industriegebiet). Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebene geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung jedoch nicht beeinträchtigt, der Bebauungsplanentwurf kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (siehe Bielenberg/Dyong, Novelle aus dem Bundesbaugesetz, Randnummer 74 f).

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes H 138 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist infolge Stillegungen und daraus resultierenden Abbrucharbeiten derzeit fast unbebaut. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet in Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 unterteilt, somit wird der Immissionsschutz in der Bauleitplanung gewährleistet. Dabei erstrecken sich die Abstandsklassen von Zone 1 (Klasse VII, 200 m Abstand zur Wohnbebauung) bis Zone 3 (unterhalb 100 m Abstand zur Wohnbebauung). Da es sich hier um qualitativ hochwertige Gewerbegebietsflächen handelt, sollen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Aus diesem Grunde sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden ebenfalls nicht zulässig.
Im südöstlichen Teil des Planbereiches wird die Teilfläche der Klöckner-Mannstaedt Werke als Industriegebiet ausgewiesen und in die Abstandsklasse VI (300 m Abstand zu Wohngebäuden) eingestuft. Dem konkreten Realisierungswunsch der Klöckner Stahl GmbH Mannstaedt-Werke auf Errichtung eines Rohrwerkes (zulässig in Abstandsklasse V des Abstandserlasses) kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
Da es sich hier um qualitativ hochwertige Industriegebietsflächen handelt, sollen Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Aus diesem Grunde sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden ebenfalls nicht zulässig.
Im Plangebiet wird eine Gasstation, eine Werkskläranlage und eine Müllumladestation als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen planungsrechtlich gesichert.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für alle Gewerbegebietsflächen im Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 2,2, verbunden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 70 m über NN in abweichender Bauweise festgesetzt. Im Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0, verbunden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 72,0 m über NN in abweichender Bauweise festgesetzt.

Alle vorab genannten Festsetzungen hat die Stadt Troisdorf bereits in verschiedene Bebauungspläne mit ähnlichen Nutzungskriterien eingebracht. Da sie sich dort bewährt haben, und für den Bereich der anstehenden Bebauungsplanung auch von der Nutzungsbemessung her abgewogen erscheinen, sollen sie für den Planbereich festgesetzt werden.

Mit der abweichenden Bauweise ist die Möglichkeit gegeben, an die Nachbargrenzen anzubauen. Wird nicht angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW einzuhalten. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise geschieht auf der Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind untergliedert. Sie können insgesamt im Gewerbegebiet mit gewerblich genutzten Gebäuden und im Industriegebiet mit industriell genutzten Gebäuden bebaut werden. Entlang der Straßen ist allerdings eine 20 m tiefe Zone ausgewiesen, auf der Bürobauten und im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise erlaubte Wohnungen errichtet werden sollen. Damit soll erreicht werden, daß entlang der Strassenfluchten ein ansprechenderes städtebauliches Bild erzielt wird, als dies durch die Errichtung von ausschließlich gewerblichen Bauten zu erzielen wäre.

Verkehrsflächen

Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet soll über eine ausreichend bemessene Gewerbestraße, ausgehend von der Mendener Straße, erschlossen werden. Diese Planstraße endet im nördlichen Bereich in einem Wendehammer. Das Plangebiet wird nördlich über eine für Sonderfahrzeuge nutzbare Bedarfszufahrt an das Kasinoviertel angebunden.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden öffentlichen Verkehr sind innerhalb der Planstraße Längsparkstände vorgesehen. Parkstände sind ebenfalls im Bereich des Wendehammers und bei Platzbildungen vorgesehen. Der durch die gewerbliche Nutzung entstehende private Stellplatzbedarf muß von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Im nördlichen Bereich wird der Parkplatz der Klöckner-Mannstaedt Werke sowie ein Teilbereich des ehem. Klöckner-Villa-Grundstückes als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesen.

Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr werden innerhalb des Plangebietes nur im nördlichen Bereich ein kombinierter Fuß- und Radweg ausgewiesen. In den übrigen Bereichen müssen die Radfahrer die Fahrbahn mit benutzen.

Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr wird im Planbereich beidseitig entlang der Straßenverkehrsflächen geführt. Ein separater Fuß- und Radweg wird im nördlichen Plangebiet ausgewiesen. Entlang des Mühlengrabens sollen Fußwege entstehen, die aber innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Bereich Mühlengraben wird an zwei Stellen durch Fußwege mit der Planstraße verbunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit ist das Plangebiet nicht an das ÖPNV-Netz angebunden. Geplant ist jedoch die Errichtung eines Fußgängertunnels zum Bundesbahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte über Planfeststellungsverfahren nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz. Dieser Tunnel wird nachrichtlich in den Bebauungsplan eingestrichelt.

Nicht überbaubare Flächen

Im Verlauf des Mühlengrabens wird ein Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im nördlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche als Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und dem angrenzenden Kasinoviertel ausgewiesen. Dabei soll die Anlegung eines Lärmschutzwalles ermöglicht werden.

Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen beigegeben, die seine graphische Darstellung ergänzen sollen.

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Dem Bebauungsplan werden neben den textlichen Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften beigegeben, die jedoch als isolierte Satzung auf der Grundlage des § 81 BauO NW 1984 beschlossen werden sollen. Mit ihrer Hilfe soll die äußere Gestalt des Plangebietes einheitlich und optisch befriedigend beeinflußt werden.

Sonstiges

Eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche im südwestlichen Plangebiet dient der Erschließung einer Infrastruktureinrichtung, die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im selben Bereich sichert eine Gasleitung.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Oberlar der Marl Hüls AG Troisdorf.

Als ehemaliger Industriestandort der Klöckner-Mannstaedt Werke ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Gefährdungsabschätzung durch ein Gutachterbüro vorgenommen worden. Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich nach den Untersuchungsergebnissen keine Einschränkungen hinsichtlich einer

ge werblichen Nutzung. Mögliche partielle Bodenverunreinigungen werden im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft NW als Grundstücksbesitzer beseitigt. Trotzdem wird im Plangebiet präventiv auf mögliche Altlasten hingewiesen. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung beigefügt.

Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes H 138 sind die noch nicht im städt. Besitz befindlichen Flächen für die Erschließungsstraßen zu erwerben. Soweit ersichtlich, sind Landumlegungen nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Kosten für die Gemeinde

Für die Durchführung des Bebauungsplanes H 138 fallen folgende Kosten an.

Grunderwerbskosten	ca.	238.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	2.295.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	785.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	120.000,-- DM
Kosten der Begrünung	ca.	380.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	32.000,-- DM
		3.850.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierung der Bebauungsplanmaßnahme wird anteilmäßig durch Erschliessungsbeiträge nach BauGB und Finanzmitteln aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf erfolgen.

Troisdorf, den 27.04.1990

In Vertretung

Uedelhoven
(Beigeordneter)

Troisdorf, den

Jaax
(Bürgermeister)