Stadt Troisdorf

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 1, Ortslage Troisdorf-Spich
(Die Begründung wurde aufgrund von Anregungen und Bedenken geändert.)

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 22, Blatt 1 liegt in der Ortslage Troisdorf-Spich im Bereich der Straße "Kasseler Furt", der Straße "Mauspfad" (K 20) und der Porzer Straße.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Für den Bereich der Neuplanung existiert bereits der Bebauungsplan Sp 22, 1. Änderung. Dieser Rechtsplan weist bereits Gewerbe- und Industriegebiet aus.

Ziel und Zweck der neu anstehenden Planung ist abenfalls wieder die Erschließung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen. Bei der Stadt Troisdorf besteht zur Zeit eine erhebliche Nachfrage nach Flächen, die gewerblich genutzt werden können. Da sich,im nordwestlichen Bereich das Gewerbegebiet der Stadt Köln anschließt und sich im südwestlichen Bereich bereits das Spicher Gewerbegebiet entwickelt hat, sollen über die Festsetzung im Bebauungsplan die noch verbliebenen Freigrundstücke einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Dabei wird die Stadt Troisdorf in verstärktem Maße darauf achten, daß neben der ökonomischen Verwertung des Geländes auch die ökologischen Belange berücksichtigt werden.

Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege:

Das Plangebiet soll fortschreitend als Gewerbegebiet genutzt werden. Damit wird die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung verdrängt. Sichtbar ist dies an den ehemaligen Feldern, die, vor einigen Jahre aufgegeben, jetzt brach liegen und Ruderalflächen bilden. Abgegrenzt werden diese ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Teil durch ca. 1 m tiefe Entwässerungsgräben, an deren Rändern sich Baumreihen, bestehend aus einheimischen Wildgehölzen, bilden konnten. Diese gehen in einigen Teilen verloren, während im Verlauf der Lütticher Straße ihre Sicherung und Erhaltung angestrebt wird.

Der Trassenverlauf der geplanten Fortführung der Lütticher Straße nach Norden bis zur Plangrenze wird so gelegt, daß Graben und Baumreihe innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegen und erhalten werden können, da in diesem Bereich nur eine Geh-Radwegverbindung fortgeführt werden soll.

Im südlichen Abschnitt der Straße "Am Senkelsgraben" verläuft ein weiterer Graben, der durch eine unterbrochene Baumreihe von der Straße abgetrennt wird. Der Graben und die Baumreihe sollen ebenfalls erhalten werden. Es ist eine Anbindung an den in ostwestlicher Richtung verlaufenden, 50 m breiten Grünstreifen vorgesehen.
Innerhalb dieses Grünstreifens ist ein Lärmschutzwall geplant, der die sich südlich angrenzende Wohnbebauung vor aus dem Gewerbegebiet resultierenden Emissionen abschirmen soll. Ferner hat der Grünstreifen Erholungsfunktion für die benachbarte Bevölkerung und dient durch entsprechende Gestaltung der einheimischen Fauna und Wildflora als Lebensraum.

Das Planungsgebiet findet nach Osten zum Mauspfad hin durch einen 8 m bis 65 m breiten Grünstreifen in seiner gesamten Länge, unterbrochen nur durch die Einmündung der Belgischen Allee in den Mauspfad, einen natürlich gewachsenen Abschluß. Dieser Grünstreifen, bestehend aus einheimischen Baumarten und Wildgehölzen, hat im Norden aufgrund seiner Breite schon waldähnlichen Charakter. Er ist in seiner Gesamtheit ein wertvolles Landschaftselement und bleibt erhalten.

Für die durch die Bebauung vernichteten Gehölze sind, soweit sie durch die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf erfaßt werden, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen oder entsprechende Ausgleichszahlungen zu leisten.

Die 6 m breiten, nicht überbaubaren Streifen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baugrenzen sind zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die zu erwartende hohe Flächenversiegelung durch Bebauung mit allen bekannten Nachteilen soll durch Regenwasseranlagen zur Brauchwasserge innung, z.B. für Autowaschanlagen o.ä., ausgeglichen werden. Den privaten Bauherren werden Maßnahmen zur Begrünung von nicht überbauten Flächen und Fassaden vorgeschrieben. Ebenso sollen die Dachflächen, die nicht der Regenwas ergewinnung dienen, begrünt werden.

Die Fest etzung aller dieser Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt über eine isolierte Gestaltungssatzung, die vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen wird. Erhaltenswerte Bäume werden darüber hinaus im Bebauungsplan einzeln festgesetzt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Sp 22 ist bereits über eine Haltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es sollte jedoch mindestens eine weitere Haltestelle angelegt werden, um eine Reduzierung des Individualverkehrs und damit eine Verminderung von Emissionen zu erreichen.

Durch die Summe aller privaten und öffentlichen Maßnahmen kann die entstehende Belastung des Naturhaushaltes teilausgeglichen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf sind für den Planungsbereich als wichtige überörtliche Straßen die Straße "Mauspfad" (K 20) und die Belgische Allee eingetragen.
Entlang der Straße "Mauspfad" und zwischen dem südöstlich angrenzenden Wohnbereich und dem Gewerbegebiet sind Grünflächen ausgewiesen.
Für den gesamten übrigen Bereich sind gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich der anstehenden Planung besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Sp 22, 1. Änderung.
Der Plan weist als Haupterschließungsstraße die Belgische Allee aus. Diese mündet im nordöstlichen Bereich innerhalb des Plangebietes in die Straße "Mauspfad", die als Kreisstraße 20 eingestuft ist. Als Erschließungsstraßen innerhalb des Planbereiches sind die Lütticher Straße, die Straße "Am Senkelsgraben", die Antwerpener Straße und die Porzer Straße einzustufen. Die Straße "Kasseler Furt" und der Weg entlang dem Senkelsgraben sind als untergeordnete Straßen ohne Erschließungsfunktion, nur mit Verbindungscharakter, anzusehen.

Zwischen dem südöstlich gelegenen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist ein ca. 50 m breiter Streifen festgesetzt, der als Flächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes ausgewiesen und mit der Festsetzung eines Lärmschutzwalles belegt ist.
Zwischen dem Mauspfad und dem Gewerbegebiet ist öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Gelände zwischen der Straße "Mauspfad" und der Lütticher Straße sowie zwischen dem Mauspfad und der Porzer Straße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Nutzung ist geregelt über eine maximale Gebäudehöhe von 16 m, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 2,2. Weiterhin ist abweichende Bauweise sowie Flachdach festgesetzt. Innerhalb eines 100 m breiten Streifens, angrenzend an die Fläche für den Lärmschutzwall, sind nur Betriebe mit reduzierten Immissionswerten zulässig.
Die Bereiche zwischen der Kasseler Furt, der Lütticher Straße und der Belgischen Allee sind als Industriegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m ausgewiesen. Die Nutzung wird geregelt über eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0. Es ist ebenfalls abweichende Bauweise sowie Flachdach festgesetzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Für die Bereiche südwestlich der Lütticher Straße zwischen der Kasseler Furt, der Antwerpener Straße und der Belgischen Allee wird Industriegebiet festgesetzt. Diese Regelung wird aufgrund der Festsetzungen im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen und sichert damit die bereits bestehenden Industriebetriebe ab.
Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Immissionsgrad. Über diese Regelung soll der notwendige Immissionsschutz zu benachbarter Bebauung gewährleistet werden. Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Über diese Regelung wird auch Betrieben, die eigentlich in die nächsthöhere Abstandsklasse gehören, die Möglichkeit zur Ansiedlung eingeräumt, wenn durch die entsprechenden Maßnahmen schädliche Einwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete vermieden werden.

Für die übrigen baulich zu nutzenden Gebiete innerhalb des Planbereiches wird Gewerbegebiet festgesetzt. Hier wird in Zone 1 und 2 unterteilt, wobei innerhalb der Zone 1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Immissionsgrad nicht zugelassen werden. In der Zone 2 sollen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII nicht zulässig sein. Auch hier können als Ausnahme Betriebe und Anlagen größerer Abstände der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Die Festsetzung des Gewerbegebietes wurde ebenfalls aufgrund der Ausweisung des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen und sichert ebenfalls die bereits bestehenden Gewerbebetriebe ab. Auf den noch verbliebenen Freiflächen können sich neu anzusiedelnde Betriebe entsprechend eingliedern.

Sowohl für das Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen werden. Die Stadt Troisdorf beschränkt diese Bereiche bewußt auf gewerbliche bzw. industrielle Nutzung, da es sich bei dem anstehenden Gelände um qualitativ hochwertige Industriegebietsflächen handelt, die nicht anderweitig genutzt werden sollen. Aus diesem Grund sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ebenfalls nicht zulässig.

Für die Bereiche des Gewerbegebietes wird zusätzlich festgelegt, daß die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ausschließlich innerhalb von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein. Auch über diese Regelung soll sichergestellt werden, daß das Gewerbegebiet ausschließlich der ihm zugedachten Nutzung zugeführt und nicht unter Umständen bewußt zweckentfremdet wird.

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich des Industriegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl von 0,8 und über eine maximale Gebäudehöhe von 16 m geregelt. Dabei bezieht sich das Maß der maximalen Gebäudehöhe auf die am höchsten im gewachsenen Gelände liegende Stelle des Gebäudes.

Für die Gewerbegebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über eine maximale Gebäudehöhe von 16 m und eine Grundflächenzahl von 0,8 geregelt. Lediglich in einem kleineren Teilbereich entlang des Weges, der den Senkelsgraben begleitet, wird die maximale Gebäudehöhe auf 20 m festgesetzt, da hier bereits ein konkreter Bauantrag vorliegt, dessen Entwurf entsprechend berücksichtigt werden soll. Auch im Gewerbegebiet bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf die am höchsten im gewachsenen Gelände liegende Stelle des Gebäudes.

Die vorgenommenen Festsetzungen werden anhand der Bestimmungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen. Sie haben sich hier bereits bewährt und sollen die noch möglichen Gebäude entsprechend eingliedern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Sowohl für das Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Über diese Regelung wird grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, Gebäude unmittelbar an der Nachbargrenze zu errichten. Besteht hieran kein Interesse, so sind Abstände entsprechend der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen einzuhalten.
Sowohl diese Regelung als auch die ganzflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung eines 6 m breiten Begrünungsstreifens entlang der Erschließungsstraßen haben sich in bereits bestehenden Gewerbegebieten, also auch im vorliegenden Bereich, bewährt. Sie sollen daher beibehalten werden.

Verkehrsflächen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Haupterschließungsstraße für das Spicher Gewerbegebiet ist die Belgische Allee, die im südwestlichen Planbereich auf die B 8 mündet. Die B 8 selbst ist im Nahbereich an die Autobahn A 59 angebunden.
Im nordöstlichen Planbereich mündet die Belgische Allee auf die Straße "Mauspfad", die als K 20 klassifiziert ist. Sie führt in Richtung Norden auf das Stadtgebiet Köln-Porz.

Die übrigen Straßen innerhalb des Stadtgebietes, also die Lütticher Straße, die Antwerpener Straße, die Straße "Am Senkelsgraben" und die Porzer Straße sind als Anlieger- bzw. Erschließungsstraßen für die jeweiligen Gewerbe- und Industrieparzellen einzustufen. Dabei ist die früher geplante Einhängeschleife an der Lütticher Straße durch einen Wendehammer abgebunden. Die Lütticher Straße selbst wird ebenfalls auf halber Strecke durch einen Wendehammer abgebunden. Die Weiterführung in Richtung Köln-Porzer Gewerbegebiet soll künftig nur als Rad-Gehweg erfolgen. Dabei soll u.a. der dort bestehende Graben und die vorhandenen Bäume in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die Straße "Am Senkelsgraben" wird ebenfalls durch einen Wendehammer abgebunden, eine Verbindung in Richtung Wohnbebauung soll jedoch aufrechterhalten bleiben.

Die Kasseler Furt soll sowohl als Rad-Gehweg genutzt werden können, zum anderen aber auch als Verbindungsweg befahrbar bleiben.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist gemäß den Anforderungen laut Landesbauordnung NW auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenbereich soweit als möglich Längsparkplätze ausgewiesen, die sowohl Pkw als auch Lkw Parkmöglichkeiten bieten sollen.

Fahrradverkehr:

Auf den im Plangebiet dargestellten Verkehrsstraßen muß der Radfahrer die Fahrbahn für Pkw mitbeanspruchen. Die Kasseler Furt soll von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden, aber auch als Verbindungsweg befahrbar bleiben.

Für den Bereich der Belgischen Allee untersucht zur Zeit ein von der Stadt Troisdorf beauftragtes Verkehrsplanungsbüro, ob hier die Einrichtung von separaten Radwegen sinnvoll ist.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgänger sind entlang der Haupterschließungsstraße (Belgische Allee) und den übrigen Anliegerstraßen beidseitig Bürgersteigflächen ausgewiesen. Im Bereich der Lütticher Straße und der Straße "Am Senkelsgraben" sollen im Anschluß an die geplanten Wendehämmer Fußwege weitergeführt werden. Die Kasseler Furt kann ebenfalls vom Fußgänger genutzt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Planbereich ist über eine Bushaltestelle in der Antwerpener Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Grün- und Freiflächen:

Als Abschluß des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung ist zwischen dem Weg entlang dem Senkelsgraben und der K 20 (Mauspfad) eine öffentliche Grünfläche mit dem Planzeichen "Parkanlage" ausgewiesen.
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung ein ca. 50 m breiter öffentlicher Grünstreifen, ebenfalls mit dem Planzeichen "Parkanlage", ausgewiesen. Für diesen Bereich wird noch die Festsetzung "Lärmschutzwall" bzw. "Lärmschutzwand" getroffen. Da hier der Abstand von 100 m zwischen dem Gewerbegebiet mit der Abstandsklasse 8 und dem angrenzenden Wohngebiet nicht in vollem Umfange eingehalten werden kann, soll ein zusätzlicher Immissionsschutz über die Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand erfolgen. Die genaue Bemessung der erforderlichen Höhe der Lärmschutzanlage soll jedoch erst dann erfolgen, wenn feststeht, welche Betriebe sich in dem angrenzenden Bereich ansiedeln und welche Emissionen von Ihnen ausgehen werden.

Alle ausgewiesenen Grünflächen sollen neben ihrer Pufferfunktion über die geplante intensive Grüngestaltung auch Naherholungsfunktion übernehmen können.

Gestaltungsvorschriften:

Die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 1 werden als isolierte Gestaltungssatzung vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen. Sie sind daher nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Sonstiges:

Zur Zeit befindet sich die Einrichtung des Wasserwerkes Langeler Bogen in der Planung. Der Planbereich des Bebauungsplanes Sp 22 kann dann ggf. im Wasserschutzzonenbereich dieses Wasserwerkes liegen.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Der zur Verwirklichung des Bebauungsplanes notwendige Grunderwerb ist zum überwiegenden Teil bereits getätigt. Es stehen jedoch noch Straßenbaumaßnahmen an. Weiterhin ist die Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie die Errichtung und Gestaltung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand vorzunehmen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten:

Kosten, die der Stadt Troisdorf bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme entstehen können, werden überschlägig wie folgt angegeben:

Planungs- und sonstige Kosten	ca.	43.000,-- DM
Grunderwerbskosten	ca.	485.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.618.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	946.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	82.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	ca.	73.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	3.247.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird zum Teil durch Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge gedeckt. Der Rest wird aus dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Das Umlegungsverfahren im Bereich des Bebauungsplanes Sp 22 ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Verwertbarkeit der ausgewiesenen Industrie- bzw. Gewerbeflächen ist damit gewährleistet.

Troisdorf-Sieglar, den 11.06.1990

In Vertretung

Pietrek
(Techn. Beigeordneter)

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
(Bürgermeister)