Stadt Troisdorf

Anlage 1

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Sp 22, 1. Änderung, Blatt 3 und 4, Stadtteil Spich, Bereich Stradtgrenze Köln/Troisdorf, Brüsseler Straße, Maarstraße, Urbacher Straße, Gelände der Deutschen Bundesbahn

Bezeichnung und Abgrenzung:

Der Bebauungsplan Sp 22 liegt in der Ortslage Spich im Bereich der Köln/Troisdorfer Stadtgrenze, der Straße Mauspfad, der Wohnbebauung des Ortsteiles Spich und dem Gelände der Deutschen Bundesbahn. Dieser Gesamtbereich wird in 4 Bebauungsplanblätter unterteilt. Die vorliegende Begründung gilt für die Blätter 3 und 4, die den Bereich zwischen der Brüsseler Straße/Maarstraße und dem Gelände der Deutschen Bundesbahn abdeckt.
Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Planentwurf durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Sp 22 ist ein Plan mit gewerblicher Nutzung. Er schließt im Nordwesten an das Gewerbegebiet Köln-Porz an und erstreckt sich in Richtung Südosten bis an die angrenzende Wohnbebauung des Ortsteiles Spich. Ziel und Zweck der Planänderung ist es, sowohl für die Bereiche, die als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, als auch für die Bereiche, die als Industriegebiet gekennzeichnet sind, eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten geregelte Bebauung aufkommen zu lassen. Das soll bedeuten, daß sowohl von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch von den Gestaltungsvorschriften her eine industrielle bzw. gewerbliche Bebauung aufkommen soll, die nicht nur industrielle Normen, sondern auch menschlichen Maßstäben gerecht wird.

Weiterhin sollen durch die Änderung die Flächen, die bisher für die S-Bahn-Trasse bzw. für die Trasse der L 274 n ausgewiesen waren, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan weist für das Bebauungsplangebiet Gewerbegebietsflächen aus. Als Abgrenzung zu den südöstlich gelegenen Wohnbauflächen ist ein ca. 50 m breiter Grünstreifen eingetragen. Das Gelände zwischen der B 8 und der Deutschen Bundesbahn ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Planbereich existiert sowohl der Bebauungsplan Sp 22, der am 18.11.1972 rechtsverbindlich wurde, als auch eine 1. Änderung, die mit Beschlüssen vom 24.2.1976 und vom 18.5.1976 Satzungsbeschluß erhielt. Die Aussagen dieses geänderten Bebauungsplanes sind jedoch inzwischen in vielen Punkten überholt, so daß eine Weiterverfolgung bis zur Rechtskraft nicht sinnvoll erschien und eine Neuauflage aus Gründen der Rechtssicherheit geraten war.

Der Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung vom 11.3.1974 wurde daher als Grundlage für die erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes herangezogen.

Sowohl der rechtskräftige Sp 22, als auch die 1. Änderung, die bis zum Satzungsbeschluß gelangt ist, weisen für das Gebiet Gewerbe- bzw. Industriebauflächen aus. In diesen Plänen sind jedoch noch die mittlerweile gestrichenen Trassen für die S-Bahn und die L 274 n eingetragen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der Nutzung:

Der Bereich zwischen der Stadtgrenze Köln/Troisdorf, der Brüsseler Straße, der Belgischen Allee und der B 8 wurde als Industriegebiet festgesetzt, um hier auch immissionsträchtigeren Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung zu geben. Das Gebiet zwischen der Belgischen Allee, der Maarstraße, der angrenzenden Wohnbebauung und der B 8 wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Zwischen diesem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung ist ein ca. 5o m breiter Grünstreifen vorgesehen, auf dem zum Schutz für die Wohnbevölkerung ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit 1o m Fußbreite angelegt werden soll. Dieser Wall ist mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind in einer Tiefe von ca. 1oo m nur Betriebe zulässig, die die Immissionsrichtwerte von 6o dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten und die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfe, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen haben (ausgenommen sind Heizungsanlagen).
Die Zulässigkeit anderer Betriebsarten wird von entsprechenden Einzelgutachten abhängig gemacht.

Quer durch das Gewerbegebiet verläuft die Nato-Pipeline, für die im Textteil zum Bebauungsplan besondere Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Freihaltung des Schutzstreifens von Gebäuden, Bepflanzungen und Überquerungsmöglichkeiten gefordert werden.

Der Flächenbereich zwischen der B 8 und dem Gelände der Deutschen Bundesbahn ist als öffentliche Grünfläche dargestellt, um die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche jenseits der Bahnanlagen bereits hier anklingen zu lassen.

Maß der Nutzung:

Sowohl für das Industriegebiet, als auch für das Gewerbegebiet wurde eine maximale Firsthöhe von 16 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl soll in beiden Bereichen den Wert von o,8 nicht überschreiten. Für das Gewerbegebiet wurde eine Geschoßflächenzahl von 2,2 festgesetzt, für das Industriegebiet eine Baumassenzahl von 9,o.

Diese Werte wurden so festgelegt, um zum einen den Gewerbebetrieben die notwendige Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten und zum anderen eine übermäßige Ausnutzung auszuschließen.

Weiterhin wurde die abweichende Bauweise gewählt, um den Betriebsinhabern bei entsprechender Abstimmung untereinander bestmögliche Nutzungs- und Anpassungsmöglichkeiten zu bieten. Diese Bauweise ermöglicht es, entweder auf die gemeinsame Grenze zu bauen, was eine direkte Anpassung der Gebäude untereinander bedeutet, oder eine Abstandsfläche entsprechend den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

Als Dachform wurde gemäß der bereits überwiegend bestehenden Bebauung Flachdach festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Um eine individuelle Ausnutzung der Grundstücke je nach Betriebsart zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig ausgewiesen. Eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke wird dabei durch die vorgegebenen Grund- und Geschoßflächen bzw. Baumassenzahlen verhindert.

Verkehrsflächen:

Fahrverkehr:

Das Plangebiet wird von der Belgische Allee durchschnitten, die künftig die Funktion der Trasse für die L 274 übernehmen soll und als Haupterschließungsstraße anzusehen ist. Sie kreuzt die im südwestlichen Planbereich gelegene Bundesstraße 8, über die die Autobahn A 59 zu erreichen ist. Eine direkte Anbindung der L 274 n an die A 59 durch eine geradlinige Verlängerung der Landstraße wird für die Zukunft angestrebt.

Die Brüsseler Straße soll über die Stadtgrenze hinaus weitergeführt werden und somit eine Verbindung zum Köln-Porzer Gewerbegebiet herstellen.

Die übrigen Straßen sind als Erschließungsstraßen für das Industrie- bzw. Gewerbegebiet anzusehen.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr wurden in fast allen Straßenbereichen Längsparkstreifen vorgesehen, die durch in Abständen zu pflanzende Alleebäume unterbrochen werden sollen. Im übrigen sind die notwendigen Stellplätze für die in den Gewerbebetrieben beschäftigten Arbeiter und für den Anlieferungsverkehr auf den Betriebsgrundstücken nachzuweisen.

Fußgängerverkehr:

Für den Fußgängerverkehr sind entlang aller ausgewiesenen Straßen beidseitig Bürgersteige vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr:

Das Plangebiet ist z. Zt. über Bushaltestellen an der B 8, an der Wahner Straße und an der Maarstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Nach weiterem Ausbau des Gebietes muß eine Überprüfung und evtl. eine Erweiterung der Haltestellen veranlaßt werden.

Nicht überbaubare Flächen:

Sowohl die nicht überbaubaren Flächen, die als Lärmschutzzone dienen und mit einem Erdwall versehen werden, als auch die Flächenbereiche zwischen der B 8 und dem Bundesbahngelände sind einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um auch optisch eine Abschirmung zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet herzustellen, bzw. im Bahnbereich den Beginn der im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünzone anzuzeigen.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauO NW:

In den Gestaltungsfestsetzungen zum Bebauungsplan wird festgesetzt, daß nicht überbaute Flächen einzugrünen sind. Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist nur für notwendige Zufahrten, Wendemöglichkeiten, Stellplätze u. ä. vorzunehmen, soweit sie nachweislich für den innerbetrieblichen Ablauf erforderlich sind. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die 6 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Straßen sind gärtnerisch zu gestalten.

Durch diese Festsetzungen soll bewirkt werden, daß möglichst viel Regenwasser in den Boden einsickern kann und nicht über die versiegelten Flächen in die Kanalisation abgeführt wird. Weiterhin soll durch die Begrünung erreicht werden, auch diese Gewerbe- und Industriegebiete freundlich zu gestalten und soweit als möglich günstige klimatische Bedingungen zu schaffen.

Zu den Einfriedigungen wird gesagt, daß im gesamten Vorgartenbereich nur durchsichtige Einfriedigungen, die die geforderte Bepflanzung der Vorgärten erkennen lassen (Gitter o.ä.) zulässig sind. Für die übrigen Grundstücksteile gelten die nachbar-rechtlichen Bestimmungen. Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung die Höhe von 7o cm nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß die geforderten Grünanlagen auch von der Straße her einsehbar sind und so bei der Gestaltung des Straßenraumes mitwirken können. Die Höhenbeschränkung der Bepflanzung im Einmündungsbereich von Straßen muß eingehalten werden, um dem Kraftfahrzeugverkehr eine entsprechende Einsichtnahme in die querenden Straßen zu ermöglichen.

Werbetafeln und Leuchtreklamen sind von Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, daß sie keine Auswirkung auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der B 8 haben können. Über diese Festsetzung soll klar ausgedrückt werden, daß Werbungen in heute aktuellen Formen zwar zulässig sind, daß sie aber so gestaltet sein müssen, daß sie auf den Verkehr nicht störend wirken und zu Behinderungen oder Gefährdungen führen können.

Verwirklichungsmaßnahmen:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind der notwendige Grunderwerb und der Aus- bzw. Umbau der Erschließungsflächen zu tätigen.

Kosten und Finanzierung:

Kosten:

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

Grunderwerbskosten	ca.	1.150.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.770.000,-- DM
Kanalisationskosten	ca.	360.000,-- DM
Beleuchtungskosten	ca.	80.000,-- DM
Kosten für die Begrünung	ca.	140.000,-- DM
Sonstige Kosten	ca.	40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	3.540.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung:

Der Bau der Erschließungsanlagen wird anteilig durch Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge und dem ordentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf finanziert.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Im Bereich zwischen der Stadtgrenze Troisdorf-Köln und der Belgischen Allee läuft z. Zt. ein Umlegungsverfahren, um geeignete Zuschnitte für die Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke sicherzustellen. Die Restbereiche sind zum Teil aufgrund der vorhandenen günstigen Parzellierung direkt zu verwerten, sie müssen aber auch zum geringen Teil durch private Umlegungen neu geordnet werden.

Troisdorf, den 14.11.1984

In Vertretung

(Bickenbach)
Beigeordneter

Troisdorf, den

Bürgermeister