Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan T 49, Blatt 3

Ortsteil Troisdorf-West

1. Bezeichnung und Abgrenzung

Der Bebauungsplan T 49, Blatt 3 liegt im Ortsteil Troisdorf-West im Bereich der Ahrstraße, der Louis-Mannstaedt-Straße, der Straße „In der Gronau“ und dem Gelände der Deutschen Bundesbahn in Richtung Bonn. Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Über den Bebauungsplan T 49, Blatt 3 erhält der westliche Randbereich des „Kasinoviertels“ einen baulichen Abschluß.
Entlang der Straße „In der Gronau“ und eines Teilstückes der Louis-Mannstaedt-Straße soll auf dem verbleibenden Gelände zur Bundesbahn hin nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Hierfür besteht im Bereich der Stadt Troisdorf dringender Bedarf. Dieser Bereich wird über eine Sackgasse von der Josef-Kitz-Straße aus erschlossen.

Die übrigen, baulich zu nutzenden Flächen sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hier sind neben dem Wohnen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Damit wird eine Einfügung der noch möglichen Gebäude in den bestehenden Charakter dieses Gebietes sichergestellt.

Angrenzend an bzw. teilweise übergreifend in den Bebauungsplanbereich befindet sich das sog. „Kasinoviertel“, das durch eine Denkmalbereichssatzung abgedeckt wird. Diese Flächen wurden bewußt nicht in den Bebauungsplanbereich aufgenommen, weil sich alle möglichen oder gewünschten Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen über die bestehende Satzung regeln lassen.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Der Planbereich ist zum Teil durch den noch rechtskräftigen Bebauungsplan T 49 abgedeckt, der hier überbaubare Flächen festsetzt. Dieser Bereich kann für die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung unberücksichtigt bleiben.
Für den Bereich, der über das Planverfahren erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird, hat das Umweltamt der Stadt Troisdorf einen „Stadtökologischen Fachbeitrag“ erstellt. Er ist Anlage der Begründung und Bestandteil des Bebauungsplanes. Ergebnis des Fachbeitrages ist, daß der Eingriff nicht in vollem

Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Aufgrund sach- und fachgerechter Abwägungen kommt die Stadt Troisdorf jedoch zu dem Schluß, daß der Plan auch ohne Vollausgleich durchgeführt werden sollte.
Gründe hierfür sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird eine innerstädtische Fläche in Anspruch genommen. Der Eingriff im nicht vorbelasteten Außenbereich wird damit vermieden.
- Mit der vorgesehenen zentralen Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht wird die Verminderung der Regenwasserspende an das Grundwasser vermieden. Gleichzeitig wird damit eine wertvolle Biotopstruktur geschaffen.
- Die vorhandene ortsbildprägende Baumreihe entlang der Straße „In der Gronau“ wird durch den Rückbau der Garagen langfristig gesichert und aufgewertet. Das Ortsbild wird dadurch verbessert.
- Bei der neu zu bebauenden Fläche handelt es sich um einen Altlastandort, der sinnvoll wieder genutzt werden kann.
- Für die nicht vom Ausgleich betroffenen Planbereiche werden ebenfalls intensive Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken, an den Gebäudefassaden und auf Stellplatzanlagen gefordert.

Gemäß § 51 a LWG wird die Versickerung der Regenwässer innerhalb des Planbereiches gefordert. Für das Gewerbegebiet sind zentrale Versickerunsanlagen im südlichen Planbereich beidseitig der Erschließungsstraße festgesetzt. Im Mischgebiet ist für die Garagenanlage im Einmündungsbereich der Louis-Mannstaedt-Straße/“In der Gronau“ ebenfalls eine Versickerungsfläche festgesetzt. Bei möglichen Neubauten im Mischgebiet sind die Versickerungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auf den eigenen Grundstücken anzulegen. Im Bereich der Altlasten sind jedoch keine Versickerungsanlagen zulässig um sicherzustellen, daß keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.
Eine von der Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene „Hydrologische Untersuchung“ belegt, daß im Planbereich grundsätzlich versickert werden kann. Die möglichen Anlagen sind im Gutachten aufgeführt. Das Gutachten ist in Auszügen Anlage der Begründung. Es kann beim Umweltamt der Stadt Troisdorf komplett eingesehen werden.
Alle im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind in das vorhandene bzw. noch auszubauende städtische Kanalnetz einzuleiten.
Der Planbereich wird beinahe ganzflächig von der Altlast Nr. 216 abgedeckt. Hierzu wurde zunächst mit Datum vom 24.05.1994 eine „Erstbewertung“ durchgeführt. Es folgte eine „Baugrundtechnische Bewertung“ vom 23.08.1994. Am 22.12.1999 wurde das Ergebnis der „Ergänzenden umwelttechnischen Untersuchung“ vorgelegt. Alle Gutachten sind in Auszügen Anlage der Begründung. Sie können beim Umweltamt der Stadt Troidorf komplett eingesehen werden.

Ergebnis der Untersuchungen ist, daß es sich bei den Ablagerungen um Bauschutt handelt, der, möglichst unter gutachterlicher Überwachung, fachgerecht zu entsorgen ist. Gegen die geplante gewerbliche Bebauung bestehen keine Bedenken.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind jedoch Einzeluntersuchungen des Baugrundes angesagt, die gegebenenfalls Sondergründungsmaßnahmen erforderlich machen. Da es örtlich zu einer negativen Veränderung der Bodenluft kommen kann, sind keine Arbeiten in engen, unbelüfteten Baugruben auszuführen.

Im nord-östlichen Planbereich wurde seitens des Rhein-Sieg-Kreises zusätzlich der Altlastenstandort Nr. 5108/1143 aufgezeigt. Nach gemeinsamer Ortsbegehung und Akteneinsicht durch den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf wurde übereinstimmend festgestellt, daß in diesem Bereich keine**,** einen Altlastenverdacht rechtfertigenden Anhaltspunkte vorliegen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Planbereich gemischte Bauflächen aus.
Der Bereich zwischen dem Gelände der Deutschen Bundesbahn und der Straße „In der Gronau“, der im anstehenden Bebauungsplanverfahren T 49, Blatt 3 als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, liegt innerhalb dieser Mischgebietsausweisung. Die Gebietsänderung muß jedoch als Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan betrachtet werden. Entscheidende Argumente sind die unmittelbare Lage an dem stark störenden Bahngelände und dem angrenzenden Gewerbe- und Industriebereich der Klöckner-Mannstaedt-Werke.

4.2 Bebauungsplan

Der Planbereich ist zum Teil durch den noch rechtskräftigen Bebauungsplan T 49 abgedeckt, der für einen Teilbereich entlang der Louis-Mannstaedt-Straße Mischgebiet ausweist. Es ist eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Der Bereich zwischen dem Eisenbahngelände und der Straße „In der Gronau“ ist als Industriegebiet festgeschrieben. Hier sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 angegeben.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zum Teil bereits vorhandenen und der angestrebten Nutzung wird entlang der Louis-Mannstaedt-Straße Mischgebiet ausgewiesen. Hier sollen neben der Wohnnutzung auch Geschäfte oder nicht störende Gewerbebetriebe möglich sein.
Über die „Textlichen Festsetzungen“ werden für das Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen,

um ein mögliches Abrutschen des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiers zu verhindern.

Der Bereich westlich der Straße „In der Gronau“ entlang dem Bundesbahngelände wird als Gewerbegebiet festgesetzt, für das im Stadtbereich dringende Nachfrage besteht. Da hier nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, stellt dieser Bereich eine ideale Pufferzone zwischen dem emmissionsträchtigten Eisenbahngelände und den angrenzenden Mischgebietsflächen dar. Zudem nimmt er, wenn auch in abgeschwächter Form, die Nutzung des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes auf.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden für das Gewerbegebiet, wie bereits erläutert, nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Weiterhin wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren einer in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Liste zuzuordnen ist. Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgehen. Generell zulässig sind, abweichend von der vorstehenden Regelung, Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Über diese Festsetzungen soll verhindert werden, daß sich in dem ausgewiesenen Gewerbebereich Betriebe niederlassen, die in diesem Bereich nicht erwünscht sind und ggf. in Konkurrenz zu bestehenden städtischen Zentren treten könnten.

Die gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb der Büro oder Verwaltungsgebäude und hier nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Über diese Festsetzungen soll verhindert werden, daß die Gewerbeflächen zur Errichtung von Wohngebäuden mißbraucht werden.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche für Abwässerbeseitigung ausgewiesen. Hier soll das bereits vorhandene Drosselbauwerk zur Regulierung von Abwässern planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, eine zweigeschossige Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,8 geregelt. Über diese Festsetzung wird sichergestellt, daß zum einen der gewünschte

Abschirmeffekt zur angrenzenden Bebauung sichergestellt wird und zum anderen keine überhöhten Baukörper errichtet werden können.

Der Bereich des Mischgebietes soll zweigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m, einer max. Traufhöhe von 6,5 m und einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaubar sein.
Die festgesetzten Maße orientieren sich am vorhandenen Bestand und sollen gewährleisten, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude harmonisch in das Ortsbild einfügen.

In den textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, daß Wohnbaugrundstücke mind. 225 qm groß sein müssen. Hierüber soll erreicht werden, daß neben einer sinnvollen baulichen Nutzung auf den Wohnbaugrundstücken noch ausreichend Freiflächen verbleiben. Grund hierfür sind sowohl ökologische als auch soziale Aspekte.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Für den Bereich des Gewerbegebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung und hat sich in allen Troisdorfer Gewerbegebieten bewährt.
Für die Bereiche des Mischgebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, über die sowohl Einzelbaukörper als auch Hauszeilen bis max. 50 m Gesamtlänge errichtet werden können. Über diese Regelung ist eine Einfügung in den Bestand gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer Tiefe ausgewiesen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der einzelnen Grundstücke sicherstellt und dabei auch ökologische Belange berücksichtigt.

5.4. Verkehrsflächen

5.4.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der östliche Planbereich wird durch die Louis-Mannstaedt-Straße und die Straße „In der Gronau“ tangiert, wobei die Louis-Mannstaedt-Straße als wichtige Erschließungsstraße für das Kasinoviertel anzusehen ist. Die Straße „In der Gronau“ ist als reine Anliegerstraße einzustufen. Sie erhält eine Querverbindung zu der geplanten Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, die in südlicher Richtung in die Josef-Kitz-Straße einmündet. Von hier aus soll auch die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgen, um sicherzustellen, daß die Wohngebiete nicht durch den gewerblichen Verkehr belastet werden. Über Beschilderungs- und verkehrslenkende Maßnahmen soll die Durchfahrt zwischen der Straße „In der Gronau“ und der geplanten Gewerbeerschließungsstraße nur PKW’s ermöglicht werden. Der nördliche Planbereich wird von der Ahrstraße tangiert, die in die Louis-

Mannstaedt-Straße mündet und unter der Bahn hindurch auf die Mendener Straße führt.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze müssen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet jeweils auf den eigenen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Im angrenzenden Kasinoviertel, über das sich eine Denkmalbereichssatzung erstreckt, bestehen jedoch aufgrund der historischen Situation und der intensiven Durchgrünung Schwierigkeiten, auf den eigenen Grundstücken Stellplätze oder Garagen anzulegen. Aus diesem Grunde sind im Laufe der Zeit entlang der Straße „In der Gronau“ zahlreiche Einzel- oder Doppelgaragen entstanden. Diese stören das Gesamtbild der mit Alleebäumen besetzten Straße erheblich, und sollen daher entfernt werden. Als Ersatz werden zwei neu zu erstellende Garagenhöfe angeboten. Eine Anlage soll im Einmündungsbereich Louis-Mannstaedt-Straße/Straße „In der Gronau“ entstehen, die zweite Anlage soll an der geplanten Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet eingerichtet werden. Sie ist dann über das Verbindungsstück zwischen dieser Erschließungsstraße und der Straße „In der Gronau“ anfahrbar.
Westlich an diesen Garagenhof soll ein öffentlicher Parkplatz angelegt werden, der sowohl von Besuchern des Gewerbebereiches als auch vom angrenzenden Wohngebiet genutzt werden kann.

5.4.3 Fahrradverkehr

Für den Fahrradverkehr sind innerhalb des Planbereiches keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Hier müssen die Fahrbahnen zusammen mit den übrigen Verkehrsteilnehmern mitgenutzt werden.

5.4.4 Fußgängerverkehr

Im Bereich der Louis-Mannstaedt-Straße und der Straße „In der Gronau“ sind für den Fußgänger separate Bürgersteige angelegt. Die geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet wird ohne separate Gehfläche angelegt, der Fußgänger muß hier den allgemeinen Verkehrsbereich mit benutzen.

5.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über eine Haltestelle an der Kasinostraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5.5 Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Das gesamte Quartier ist jedoch stark durchgrünt und soll durch zusätzliche Pflanzgebote weiter aufgewertet werden.

5.6. Gestaltungsvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes T 49, Blatt 3 wird vom Rat der Stadt Troisdorf eine isolierte Gestaltungssatzung beschlossen. Sie ist damit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß für den Bereich des Gewerbegebietes die Erschließungsstraße ausgebaut sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Bereich des Mischgebietes ist erschlossen.

7. Kosten und Finanzierung

7.1 Anfallende Kosten

Der Stadt Troisdorf entstehen bei der Durchführung dieser städtischen Maßnahme folgende Kosten:

Grunderwerb ca.	0 DM
Straßenbaukosten ca.	890.000 DM
Kanalbaukosten ca.	177.000 DM
Beleuchtungskosten ca.	50.000 DM
Begrünungskosten ca.	12.000 DM
Sonstiges ca.	21.000 DM
Gesamtkosten ca.	1.150.000 DM

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die geplante Erschließungsstraße für den gewerblichen Bereich die zur Zeit nicht genutzte Bahntrasse des Privatanschlusses der Mannstaedt-Werke quert. Hierfür gibt die Werksleitung ihre Zustimmung nur unter der Voraussetzung, daß bei Wiederaufnahme des Bahnanschlusses die Stadt Troisdorf auf eigene Kosten die Erstellung einer Gleissicherungsanlage (Schranken, Lichtsignalanlage) übernimmt. Diese, zur Zeit nicht fixierbaren, Kosten können unter Umständen zu einem späteren Zeitpunkt auf die Stadt Troisdorf zukommen.

7.2 Vorgesehene Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt anteilmäßig gemäß dem BauGB über Erschließungsbeiträge bzw. über Straßenanliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und dem öffentlichen Haushalt der Stadt Troisdorf.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Planbereich keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. Anlagen:

- „Hydrologische Untersuchung“ zur Regenwasserversickerung
- „Gutachten zur Erstbewertung“ der Altlast Nr. 216
- „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung“ zur Altlast Nr. 216
- „Baugrundtechnische Bewertung“ der Altlastfläche Nr. 216
- „Stadtökologischer Fachbeitrag“

Troisdorf, 30.01.2001

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(Erster u. techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 30.01.2001

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)