Stadt Troisdorf Datum: 19.12.2022
Der Bürgermeister
Az: II/61- SNS

Vorlage, DS-Nr. 2022/0696 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	31.01.2023			

Betreff: Bebauungsplan T 207, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Villa Langen und näheres Umfeld der Louis-Mannstaedt-Straße (Umwandlung von Gewerbe- zu Mischnutzung - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-West einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 207, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Villa Langen und näheres Umfeld der Louis-Mannstaedt-Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:
Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind
X positiv ☐ negativ ☐ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
X Planungsvorhaben	X	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig ☐ ja X nein
Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T207 sollen bisher mindergenutzte Stellplatzflächen und die teils denkmalgeschützten Bestandgebäude an der Louis-Mannstaedt-Straße planerisch als Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch Gewerbebauten an der Josef-Kitz-Straße 26a-30 und im Norden durch die nördliche Kante eines Gehölzstreifens bzw. durch dort liegende, brachgefallene Werksgleise im Übergang zur Wohnbebauung. Im Osten endet das Plangebiet an der Grenze der Wohnbebauung östlich der Louis-Mannstaedt-Straße zum Werksgelände der Mannstaedt GmbH und auch im Süden grenzt das Plangebiet an die Gewerbeflächen der Mannstaedt GmbH an. Das Plangebiet umfasst die genannte Gehölzfläche, die Grundstücke Louis-Mannstaedt-Straße 88-90, die Direktionsvilla 'Der Turm' – auch als Villa Langen bekannt – und den benachbarten, brachliegenden Werksparkplatz der Mannstaedt GmbH sowie einen Teil der Louis-Mannstaedt-Straße, inkl. Gleis.

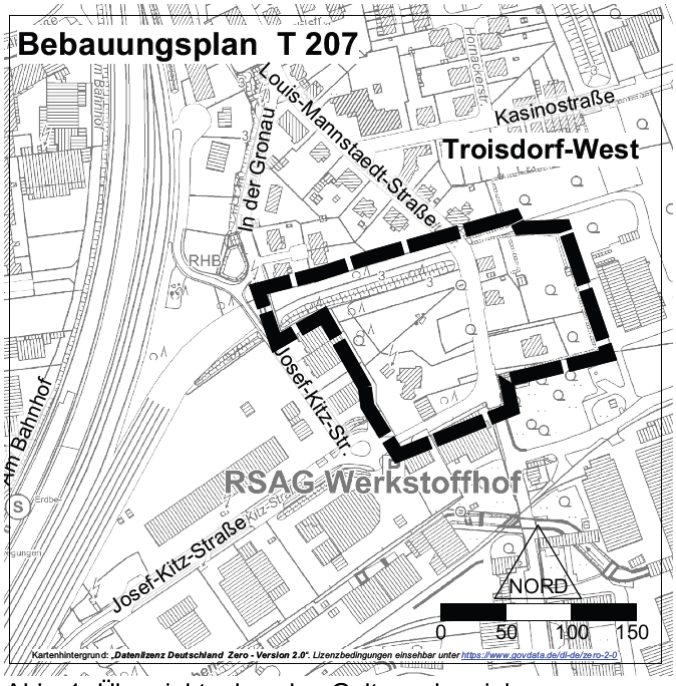

Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs

Der seit 22.03.1994 rechtskräftige Bebauungsplan H138, 1. Änderung setzt für den Bereich der Stellplätze und für die Villa „Der Turm“ ein Gewerbegebiet fest. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in dem Bestandgebäude „Der Turm“ sind

ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Der versiegelte Parkplatz in nur als solcher nutzbar und nicht für Gebäude zulässig. Bei dem Bereich östlich der Louis-Mannstaedt-Straße handelt es sich um ein §34er-Gebiet, wo hauptsächlich Wohnen stattfindet.

Zum Schutz der nahegelegenen Wohngebiete im Norden wurde der Bebauungsplan H138 in Zonen aufgegliedert. Die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebiete werden durch eine Grünfläche, auf der ein dicht bepflanzter Lärm- und Sichtschutzwall angelegt wurde, vor Immissionen der Gewerbebetriebe geschützt. Rund um das Villengebäude, das außerhalb des geschützten Bereiches im Gewerbegebiet steht, wurden damals große Freiflächen festgesetzt, auf denen die bestehenden Bäume zu erhalten sind und weitere Grünanlagen angelegt werden können.

Die aktuelle Planungsrechtliche Situation auf Bebauungsplanebene stimmt nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan soll aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2016) der Stadt Troisdorf entwickelt werden, der für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen darstellt. Die bebauten Teile des Plangebietes sind als Denkmalbereich „Kasinoviertel“ ausgewiesen. Ferner ist fast für das gesamte Plangebiet ein Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

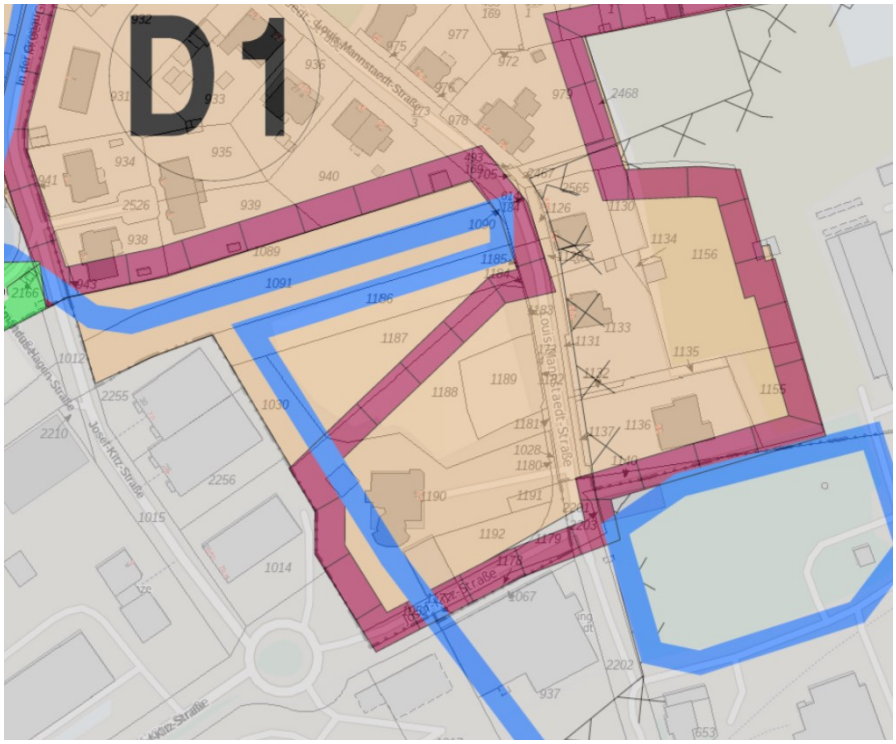

Abb. 2: Flächennutzungsplan 2015, Wirksam seit 24.12.2016

Das Plangebiet wird als Potenzialfläche für eine Nachverdichtung angesehen. Ziel der Planung ist es, für die mittlerweile brachliegende Stellplatzfläche und für die Bestandsbebauung Baurecht in Form eines Mischgebietes zu schaffen. Durch die Festsetzung des Mischgebietes soll die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich abgesichert werden, der ungenutzte Parkplatz einer sinnvollen Bodennutzung und Entsiegelung zugeführt werden und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Zudem soll dem Flächennutzungsplan

Rechnung getragen werden. Die Planung soll mit den denkmalpflegerischen Zielen vereinbar sein. Details zum Denkmalbereich „Kasinoviertel“ werden im Folgenden erläutert:

Kasinoviertel

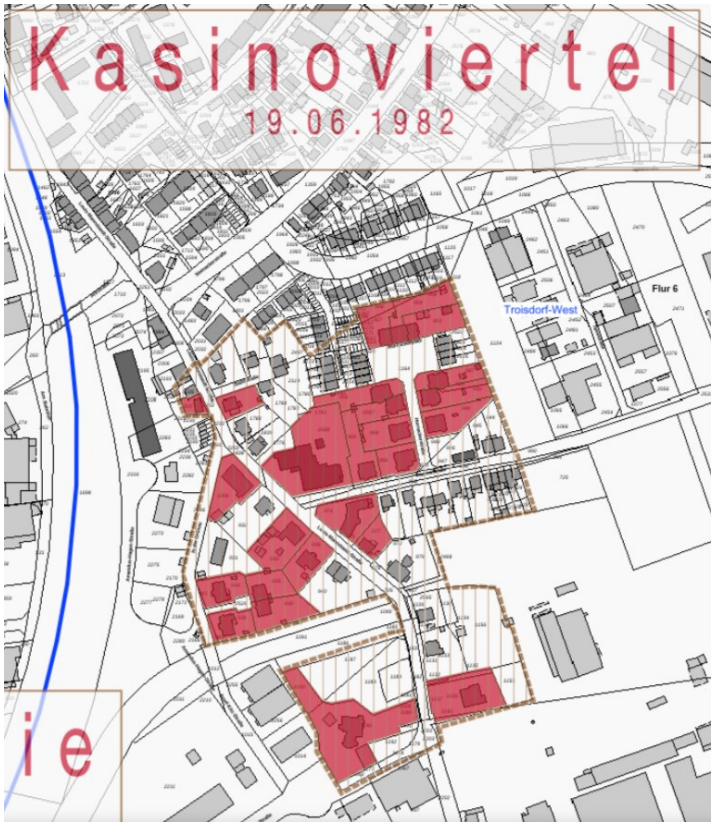

Abb. 3: Denkmalkarte © Stadt Troisdorf 2017

Das Kasinoviertel wurde als Werkssiedlung vom damaligen Faconeisen-Walzwerk Louis Mannstaedt & Cie. AG als Beamtensiedlung für leitende Angestellte in den Jahren 1912 – 1921 erbaut. Insgesamt hebt sich das Kasinoviertel von den übrigen Werkssiedlungen in Troisdorf ab, da in seinem Bereich Bauten sehr unterschiedlicher Nutzung mit Erbauungsdaten von 1850 bis 1939 liegen. Dennoch stehen sämtliche Bauten hinsichtlich ihrer Eigenart und Nutzung in enger Beziehung zum unmittelbar benachbarten Werk.

Erhalten sind u. a. die um 1850 entstandene ehemalige Direktionsvilla 'Der Turm', das Kasinogebäude, das Gebäude der Betriebskrankenkasse, das ehemalige Kaufhaus sowie ein Verwaltungsgebäude. Die meisten der Wohngebäude wurden ab 1920 errichtet und gruppieren sich jeweils um Stichstraßen mit einer Platzanlage. Diese Gebäude wurden einheitlich und mit gleichen Gestaltungselementen in Anlehnung an die Gartenstadtbewegung erbaut.

Die Bauten bilden mit den Garten- und Straßenbereichen insgesamt ein aus denkmalpflegerischen Gründen erhaltenswertes Erscheinungsbild. (Quelle: Untere Denkmalbehörde)

Baudenkmäler im Geltungsbereich sind:

1) „Der Turm“ Louis-Mannstaedt-Straße 37

Abb. 4: „Der Turm“ © Untere Denkmalbehörde Stadt Troisdorf

Die ehemalige Direktorenvilla ("Der Turm") wurde um 1860 erbaut. Die weitgehend unverändert gebliebene stattliche Villa ist besonders im Eingangsbereich auf Repräsentation angelegt und entstand als Wohnsitz des Generaldirektors Emil Langen. Das Gebäude besitzt klassizistische Stilelemente, es gibt zwei Vollgeschosse und ein Mezzaningeschoß über dem Souterrain. Zudem gibt es einen alles überragenden, im Grundriss quadratischen Turm, nach dem die Villa allgemein "Der Turm" genannt wird.
(Quelle: Untere Denkmalbehörde)

2.) Wohnhaus Louis-Mannstaedt-Straße 90

Abb. 5: ehemalige Direktorenvilla © Untere Denkmalbehörde Stadt Troisdorf

Die ehemalige Direktorenvilla wurde um 1905/1906 durch die Sieg-Rheinische-Hütten AG erbaut. Es handelt sich um einen 2-geschossigen, kubischen Baukörper auf einem Sockelgeschoß. Der Sockelbereich ist ziegelsteinsichtig, ansonsten ist das Gebäude verputzt. Die Fenster sind in Rechteckform mit originaler Scheibengliederung. Im Obergeschoss gibt es teilweise Schlagläden.
(Quelle: Untere Denkmalbehörde)

Da es sich um eine Lage im Innenbereich von begrenzter Größe handelt, sind die Voraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gegeben, von denen Gebrauch gemacht werden soll. Damit entfällt eine formalisierte Umweltprüfung, aber nicht die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen.

Die Planung wirkt sich klimatisch positiv aus, da neben dem unveränderten Erhalt des Gebäudebestandes, eine Umnutzung des großflächig versiegelten, ungenutzten Parkplatzes ermöglicht wird. Die spätere bauliche Nutzung würde mit einer niedrigeren Versiegelung einhergehen, als aktuell vorhanden ist.

Um Beratung wird gebeten.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter