

Rahmenplanung für die Fabrik Wachtberg und Forschungsstelle Sibylla der RWE Power AG

Ausschuss für Stadtplanung und Strukturwandel der Stadt Frechen
30.08.2022





INHALT

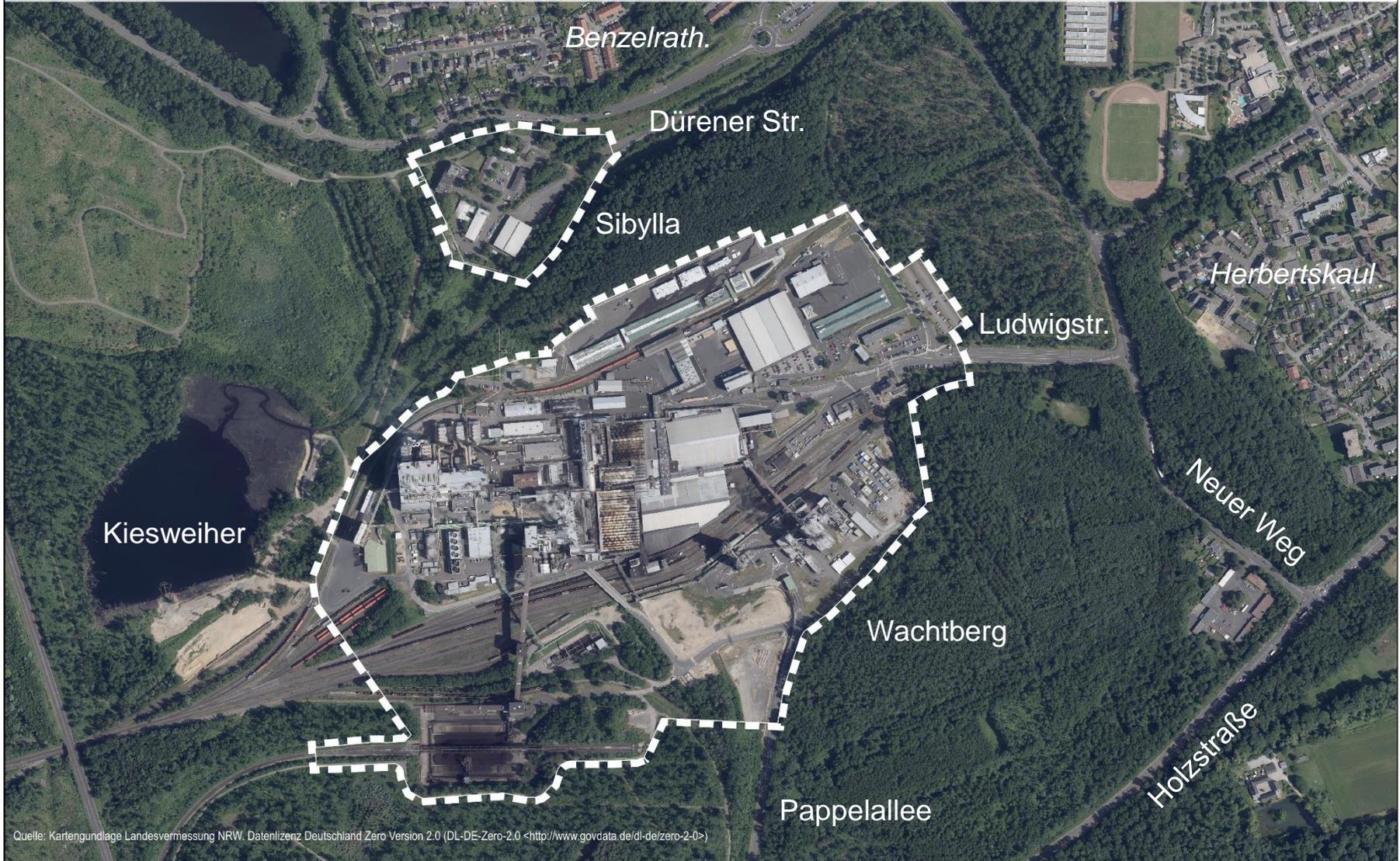
1. Rahmenbedingungen und Restriktionen der Standortentwicklung
2. Städtebauliche Rahmenplanung (Entwurf)
3. Teilfläche Sibylla

1. Rahmenbedingungen und Restriktionen für die Standortentwicklung

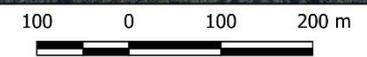


Rahmen- und Bauleitplanung: Frechen-Wachtberg

Karte: Digitales Orthophoto

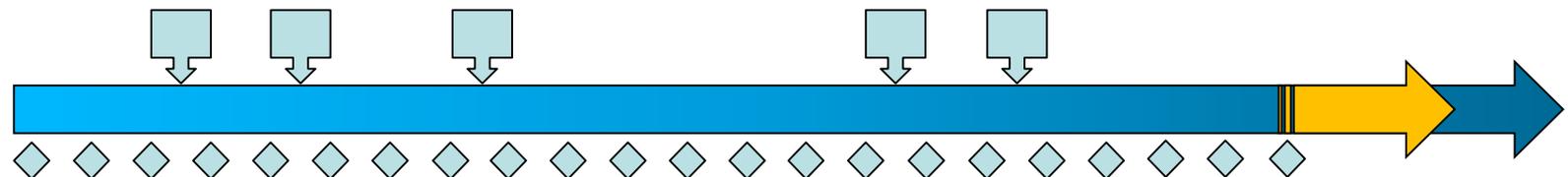


Quelle: Kartengrundlage Landesvermessung NRW. Datenlizenz Deutschland Zero Version 2.0 (DL-DE-Zero-2.0 <<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>>)



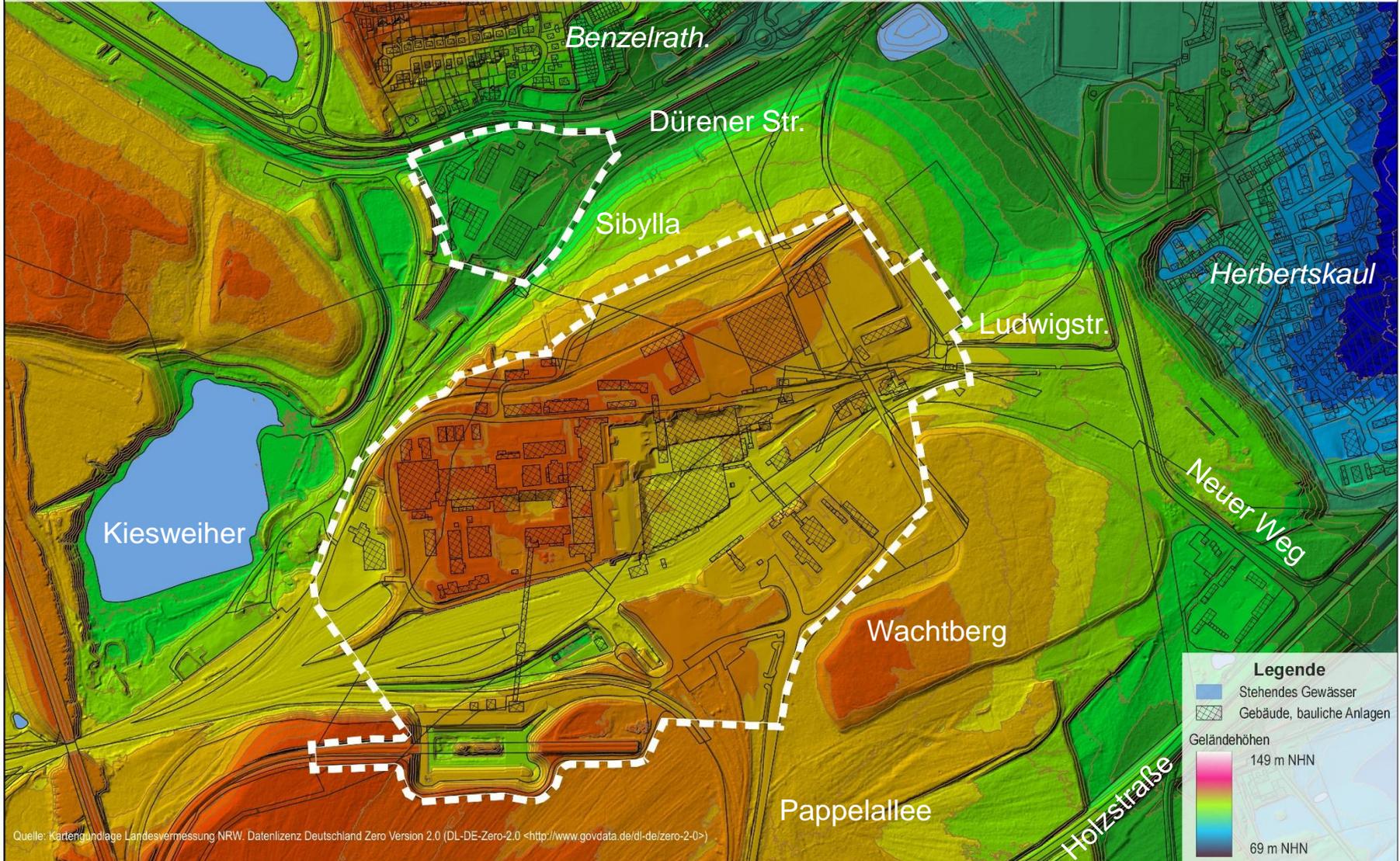
Bisheriger Prozess

- Durchführung von Workshops (Restriktionen, Potenziale und Nutzungsoptionen)
- Stellungnahme der Fachämter der Stadt Frechen
- Regelmäßiger Jour Fixe mit Stadt Frechen, RWE, tlw. Fachgutachter
- Beauftragung verschiedener Fachgutachten durch RWE:
Lärm, Verkehr, Geruch, Boden/Altlasten, Entwässerung, Artenschutz, Denkmalschutz
- Konzeptionelle Einbindung denkmalfachlicher Belange des Landschaftsverbandes Rheinland – Landesamt für Denkmalschutz (LVR-LD) in den Rahmenplan



Rahmen- und Bauleitplanung: Frechen-Wachtberg

Karte: Topografische Höhenschichten, Abstand 2 Meter



Legende

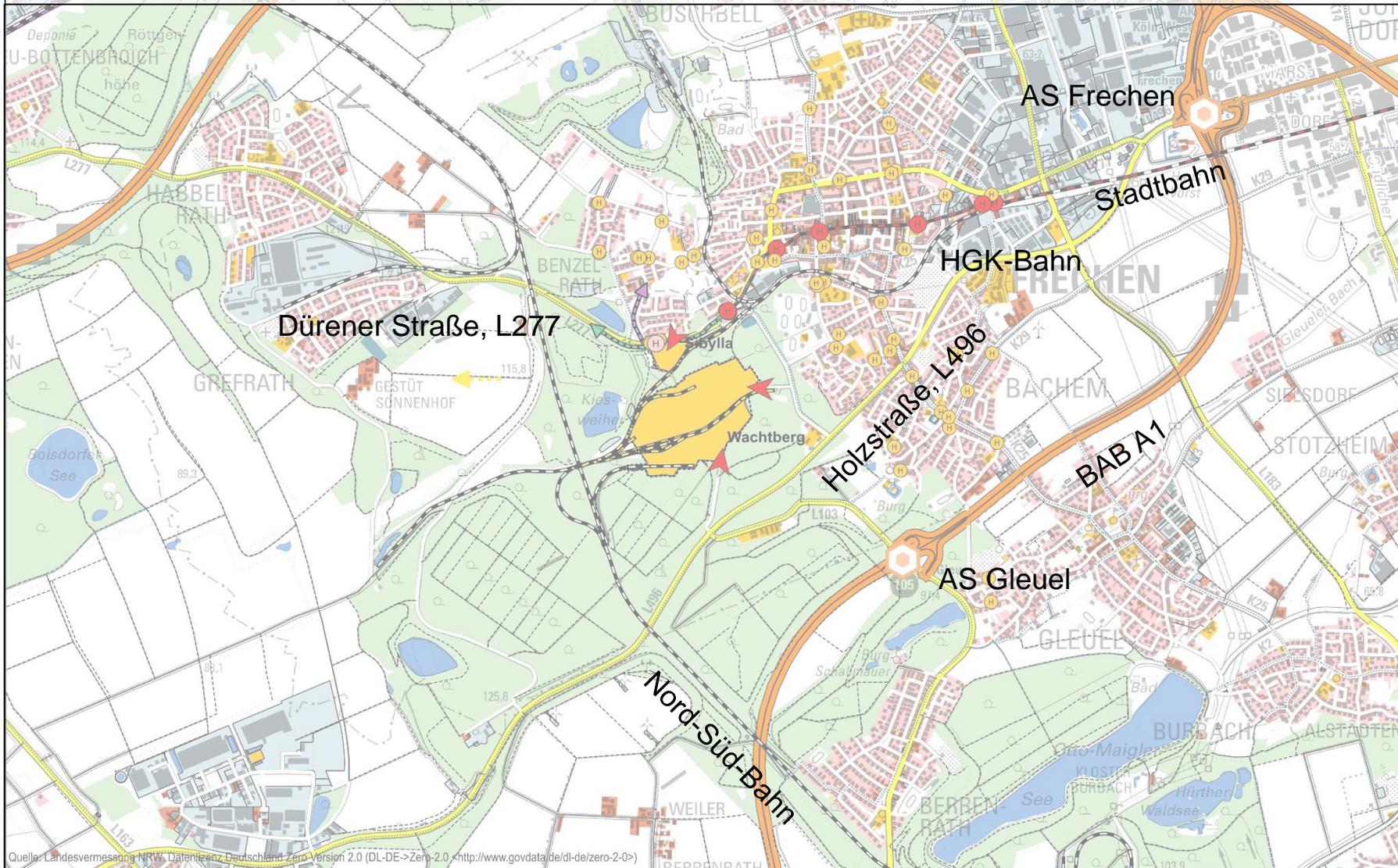
- Stehendes Gewässer
- Gebäude, bauliche Anlagen
- Geländehöhen
- 149 m NHN
- 69 m NHN

Quelle: Kartengrundlage Landesvermessung NRW. Datenlizenz Deutschland Zero Version 2.0 (DL-DE-Zero-2.0 <<http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>>)



Rahmen- und Bauleitplanung: Frechen-Wachtberg

Karte: Regionale Verkehrseinbindung

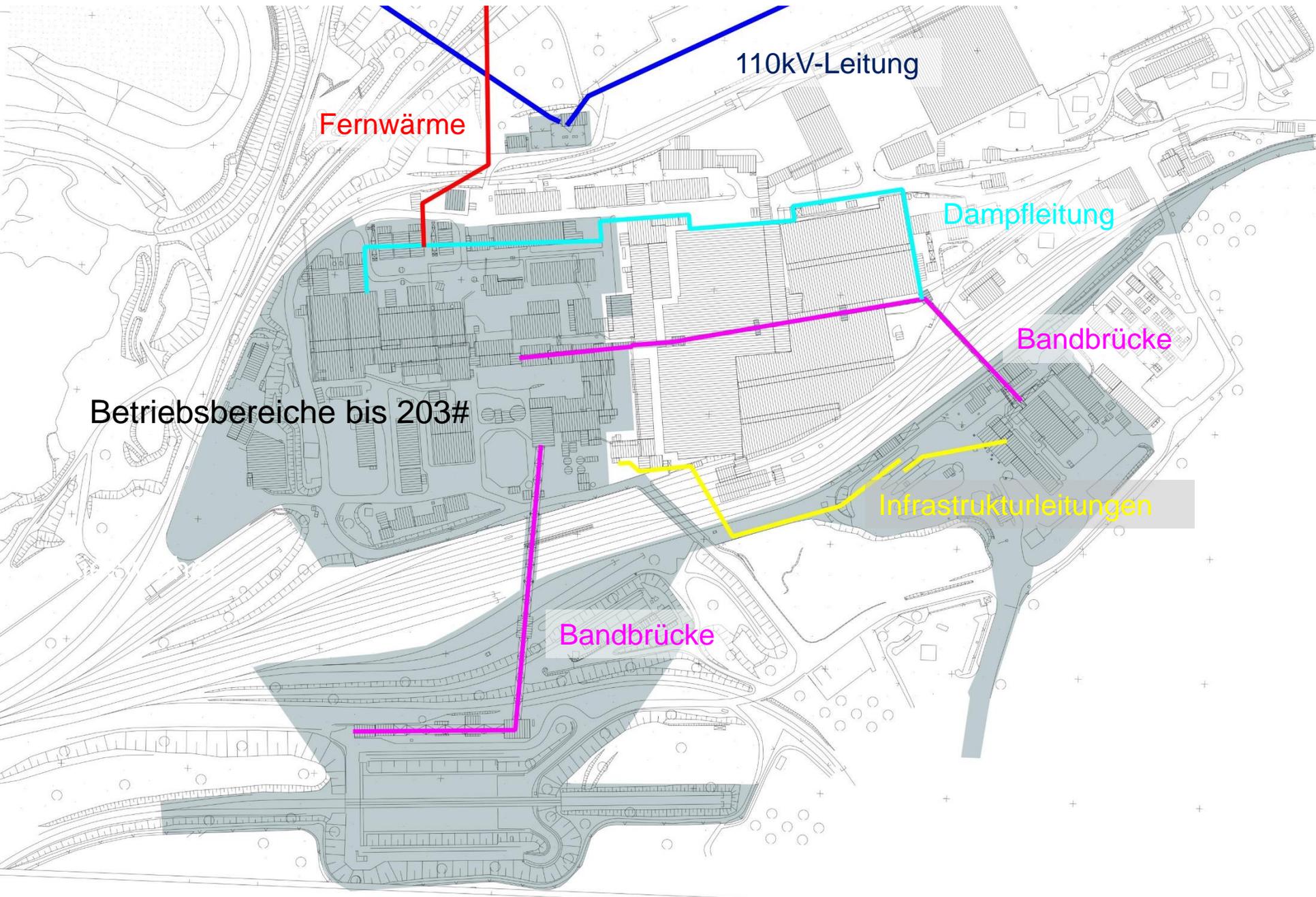


Rahmen- und Bauleitplanung – Veredlungsbetrieb Frechen-Wachtberg

Karte: Immissionsschutz. Abstand der Wohnbaufläche zum Plangebiet gemäß Abstandserlass NRW

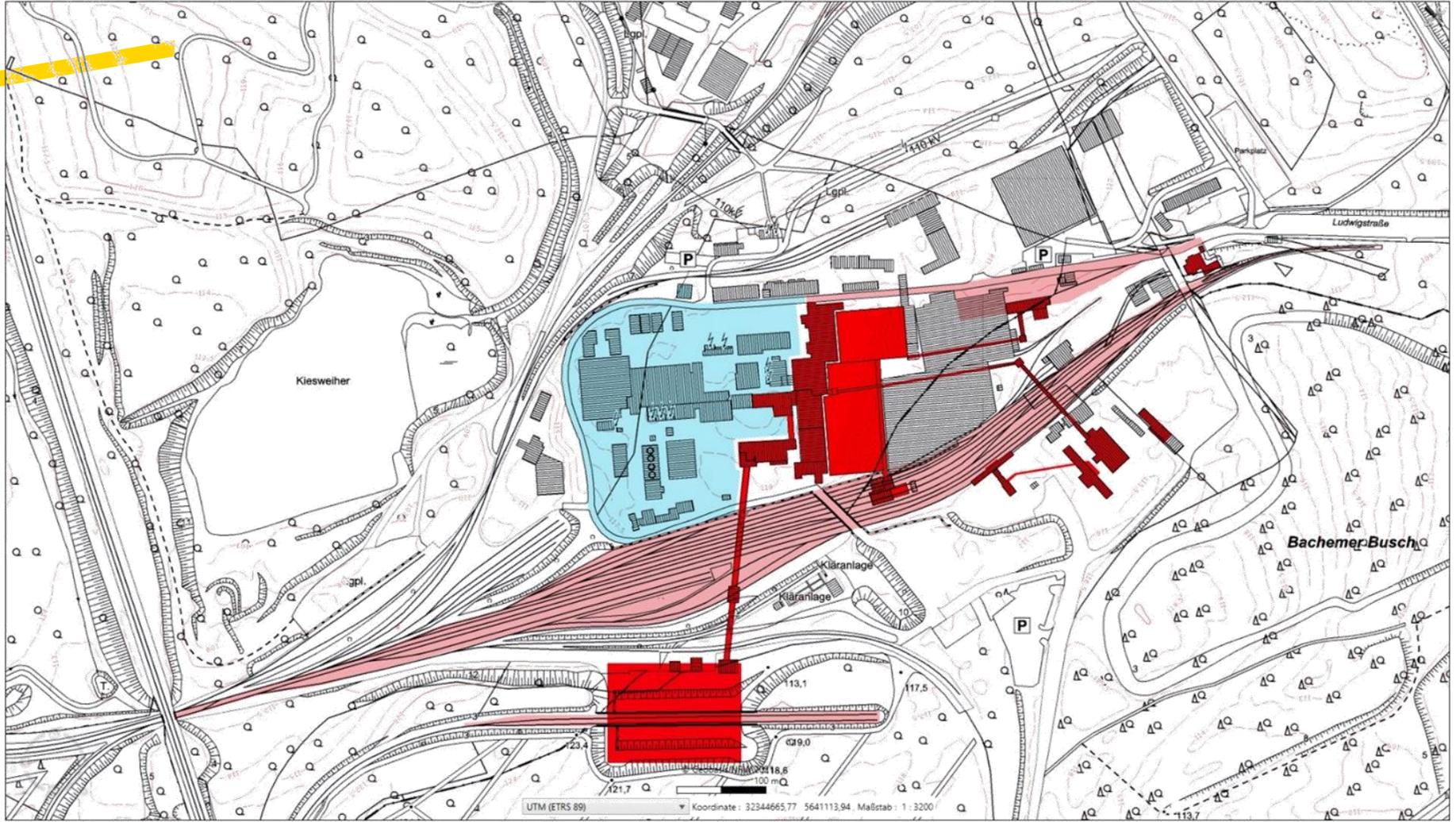


Restriktionen: Leitungs- und Medientrassen, Betriebsbereiche Staubproduktion



Einschätzung des LVR-LD zu den potenziell denkmalwürdigen Anlagenteilen

Stand 02/2022



- Denkmalwerte Gebäude
- Ablesbare denkmalwerte Infrastrukturen
- Untersuchung des Denkmalwertes erfolgt zu späterem Zeitpunkt

Frechen, Brikettfabrik Wachtberg
Denkmalwertprüfung: Schematische Kartierung des Untersuchungsumfangs
© LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland 09.2021

A thick yellow diagonal bar on the left side of the slide, pointing towards the top-right.

Zwischenfazit

- (Zwischen-)Ergebnisse: GE-/GI-Nutzung grundsätzlich möglich, Anpassung div. Knotenpunkte (z. B. Dürener Straße / Sibylla)
Nutzungsabhängig: Schallschutzmaßnahmen
 - Fläche Sibylla für kleinere Gewerbeeinheiten zeitnah entwickelbar
 - Gewerblich-industrielle Flächenentwicklung im Bereich Wachtberg möglich
 - Bimodale Grundstücksentwicklung möglich → **Asset Schiene**
 - Langfristig konfliktarme Erschließung über Pappelallee angestrebt
 - Die Bereiche nördlich der Ludwigstraße können frei von denkmalpflegerischen Belangen entwickelt werden
 - In den Bereichen südlich der Ludwigstraße sind im weiteren Planungsverlauf die denkmalschutzfachlichen Belange abzustimmen
 - Erschließung für Fußgänger und Radfahrer und Vernetzung mit (über)örtlichem Freizeit- und Erholungsverkehr möglich
 - Bauleitplanung nach sukzessiver Flächenverfügbarkeit und verfolgter Nutzungsoption möglich; fachgutachterliche Begleitung notwendig

2. Städtebauliche Rahmenplanung

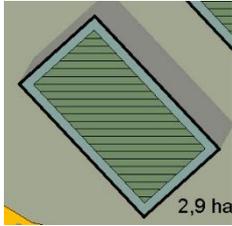
Entwurfsvarianten

- A – Kleinteilige Nutzungseinheiten
- B – Bimodale großteilige Nutzungseinheiten
- Nutzungsoption KVB Fahrweg-Instandhaltungsbasis

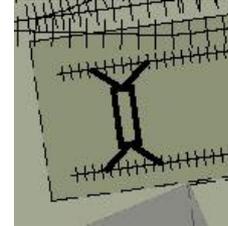


Fläche Wachtberg

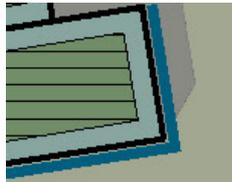
- Modulare Parzellierung von 2 – 4 ha großen Grundstücken für produzierende Betriebe
- Schienengebundene Betriebe mit > 4 ha großen Grundstücken möglich
- Ansiedlung emittierender Betriebe mit zunehmendem Abstand zur Wohnbebauung möglich (Abstandsklassen II – IV)
- Vernetzung mit (über)örtlichem Freizeit- und Erholungsverkehr
- Inwertsetzung der Brikettfabrik für gewerbliche Um- bzw. Neunutzung
- Bauleitplanung nach sukzessiver Flächenverfügbarkeit und verfolgter Nutzungsoption



Gewerbe-/Industriegebäude mit Dachbegrünung und Photovoltaik



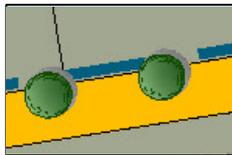
Kranbahnanlage



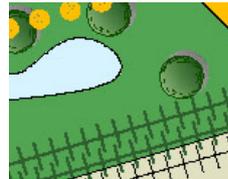
Hervorgehobene Fassade zur Markierung einer Eingangssituation



Parkplatz oder Parkhaus Mobilstation



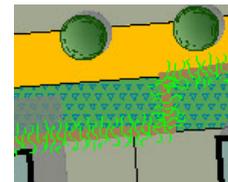
Städtebauliche Einfassung Ludwigstraße



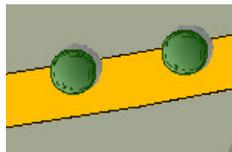
Grünfläche mit Potenzial für Regenwasserrückhalt
Gleisanlage als Ruderalgrün



Denkmal- oder erhaltenswertes Gebäude



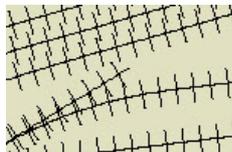
Vertikale Grünelemente
Grünfläche mit Potenzial für Regenwasserversickerung



Straße mit Begleitgrün



Fuß- und Radwege



Gleisanlage



Fuß- und Radweg langfristige Entwicklungsoption

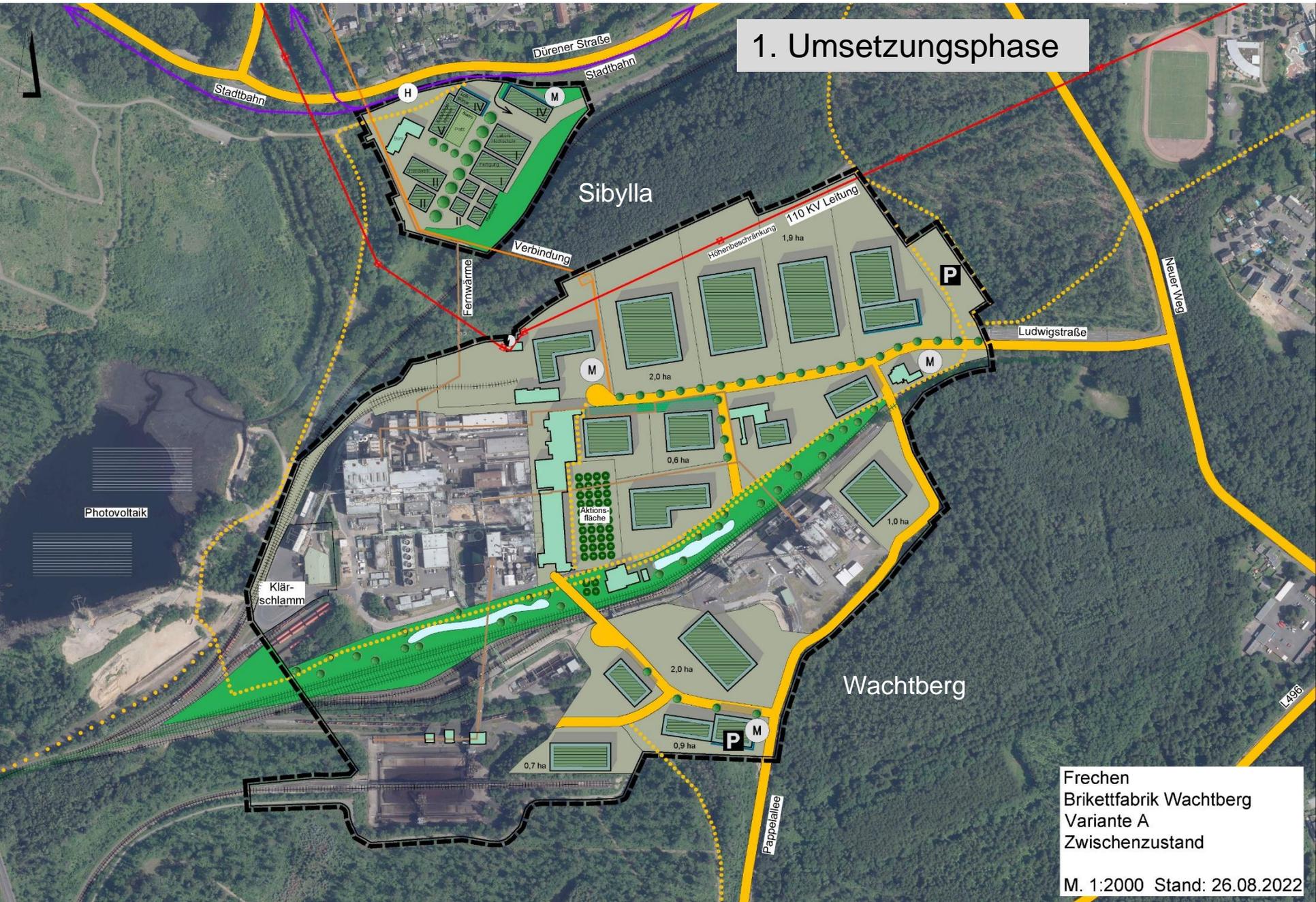
A thick yellow diagonal bar on the left side of the slide, extending from the top-left towards the right.

Kennzeichnung der Entwurfsvariante A

- Grundstücksaufbereitung und Parzellierung von Gewerbegrundstücken überwiegend für mittlere Betriebsgrößen (1 bis 2 ha) und teilweise kleinere Einheiten
- Flexibler Grundstückszuschnitt möglich
- Gliederung und Gestaltung der Nutzungsbereiche anhand Emissionsverhalten
- Zentrale Grünachse im Bereich des Gleisfeldes
- Umfangreiche Potenziale für die Erhaltung und Um- bzw. Wiedernutzung denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen (betriebsintegriert, Trägerbezogen)

Städtebaulicher Entwurf: Variante A – kleinteilige Nutzungseinheiten

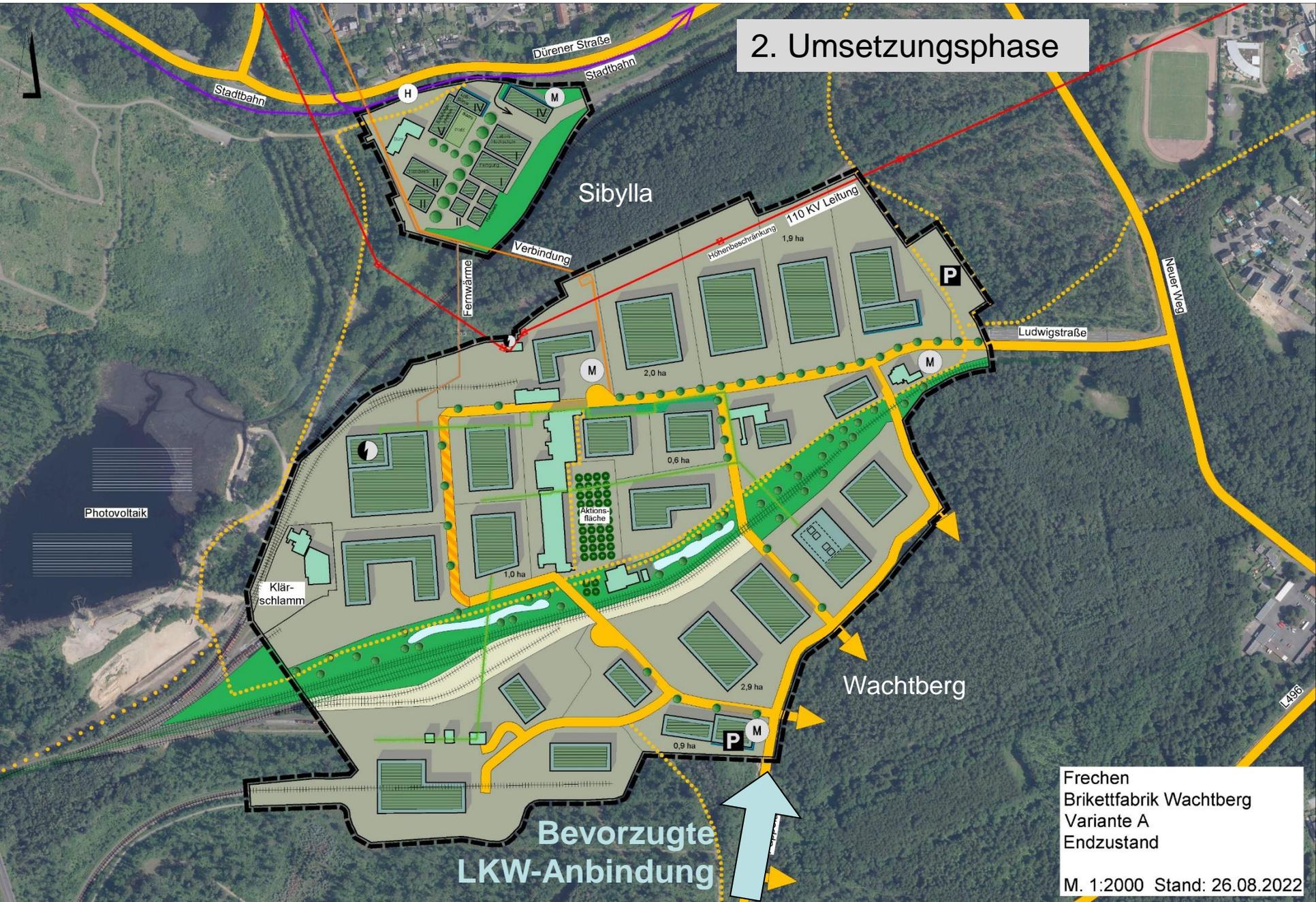
1. Umsetzungsphase



Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Variante A
Zwischenzustand
M. 1:2000 Stand: 26.08.2022

Städtebaulicher Entwurf: Variante A – kleinteilige Nutzungseinheiten

2. Umsetzungsphase



Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Variante A
Endzustand
M. 1:2000 Stand: 26.08.2022

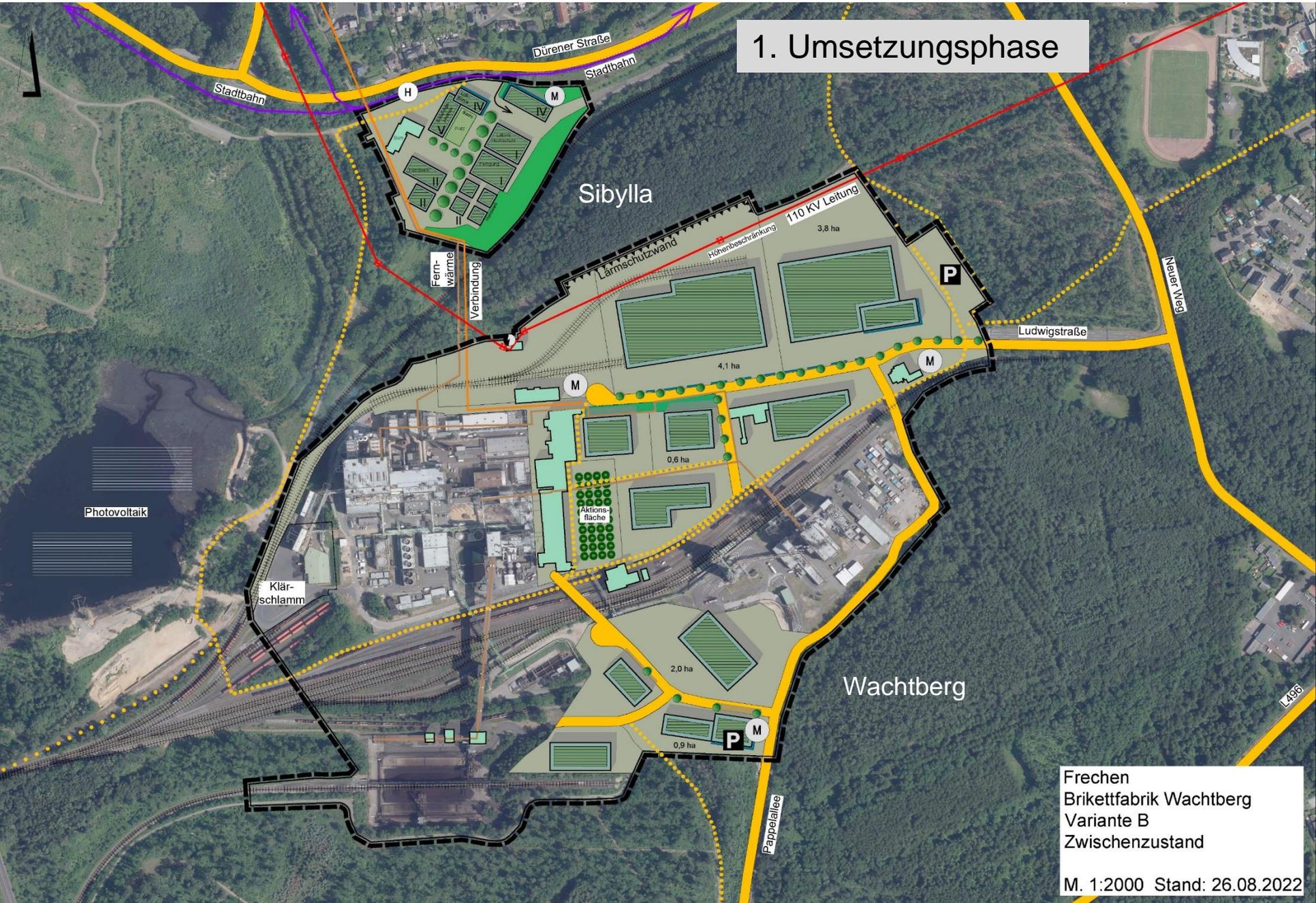
A thick yellow diagonal bar that starts from the left edge of the slide and extends towards the right, ending just before the section header.

Kennzeichnung der Entwurfsvariante B

- Grundstücksaufbereitung und Parzellierung von Gewerbe- und Industriegrundstücken überwiegend für größere Betriebsgrößen (4 bis 8 ha) und teilweise kleinere Einheiten
- Asset schienengebundene Erschließung
- Flexibler Grundstückszuschnitt durch Zusammenlegung Einzelgrundstücke möglich
- Gliederung und Gestaltung der Nutzungsbereiche anhand Emissionsverhalten
- Grünfläche im Bereich des Gleisfeldes
- Geringere Potenziale für die Erhaltung und Um- bzw. Wiedernutzung denkmalschutzwürdiger Gebäude und Anlagen

Städtebaulicher Entwurf: Variante B – bimodale großteilige Nutzungseinheiten

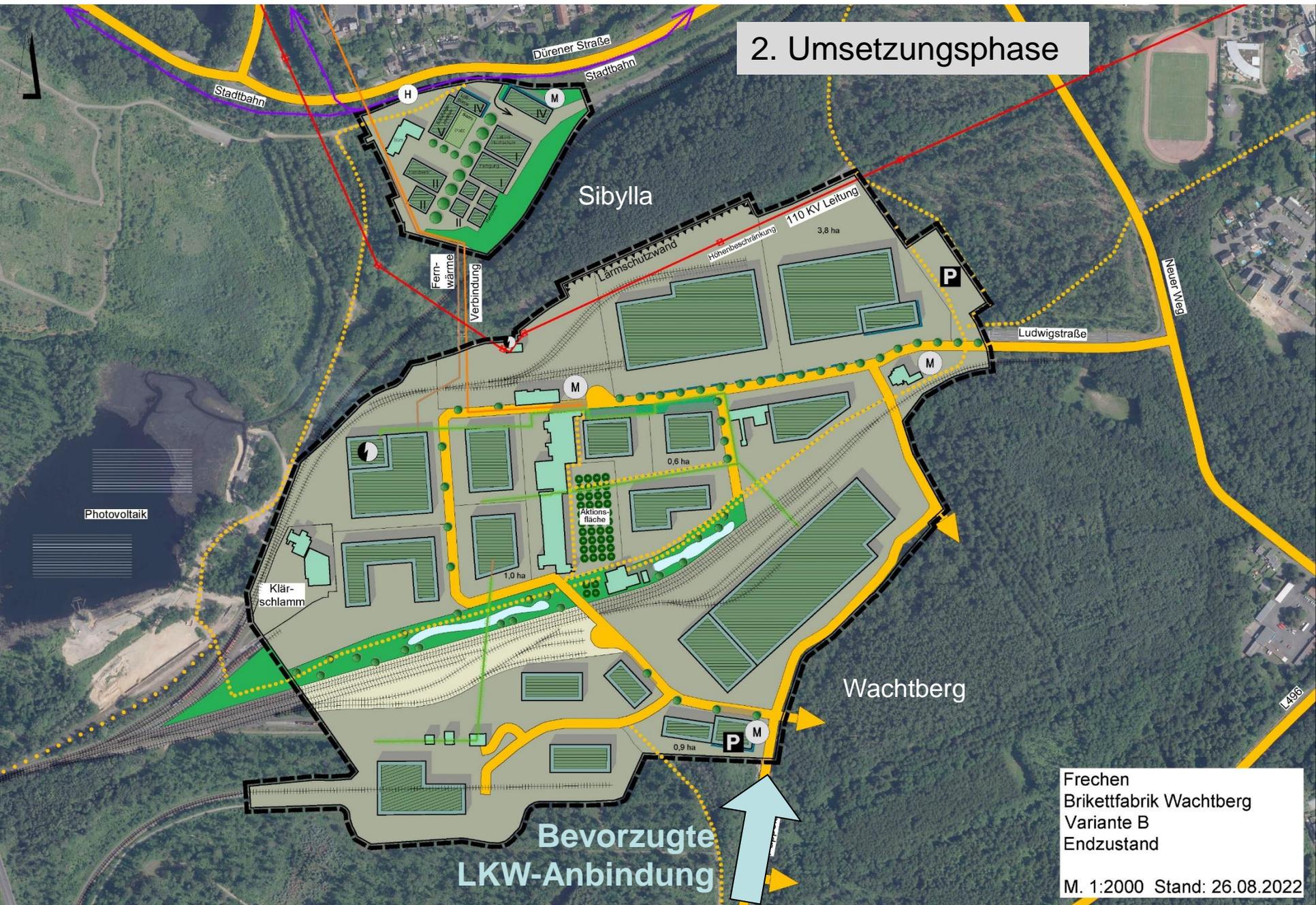
1. Umsetzungsphase



Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Variante B
Zwischenzustand
M. 1:2000 Stand: 26.08.2022

Städtebaulicher Entwurf: Variante B – bimodale großteilige Nutzungseinheiten

2. Umsetzungsphase



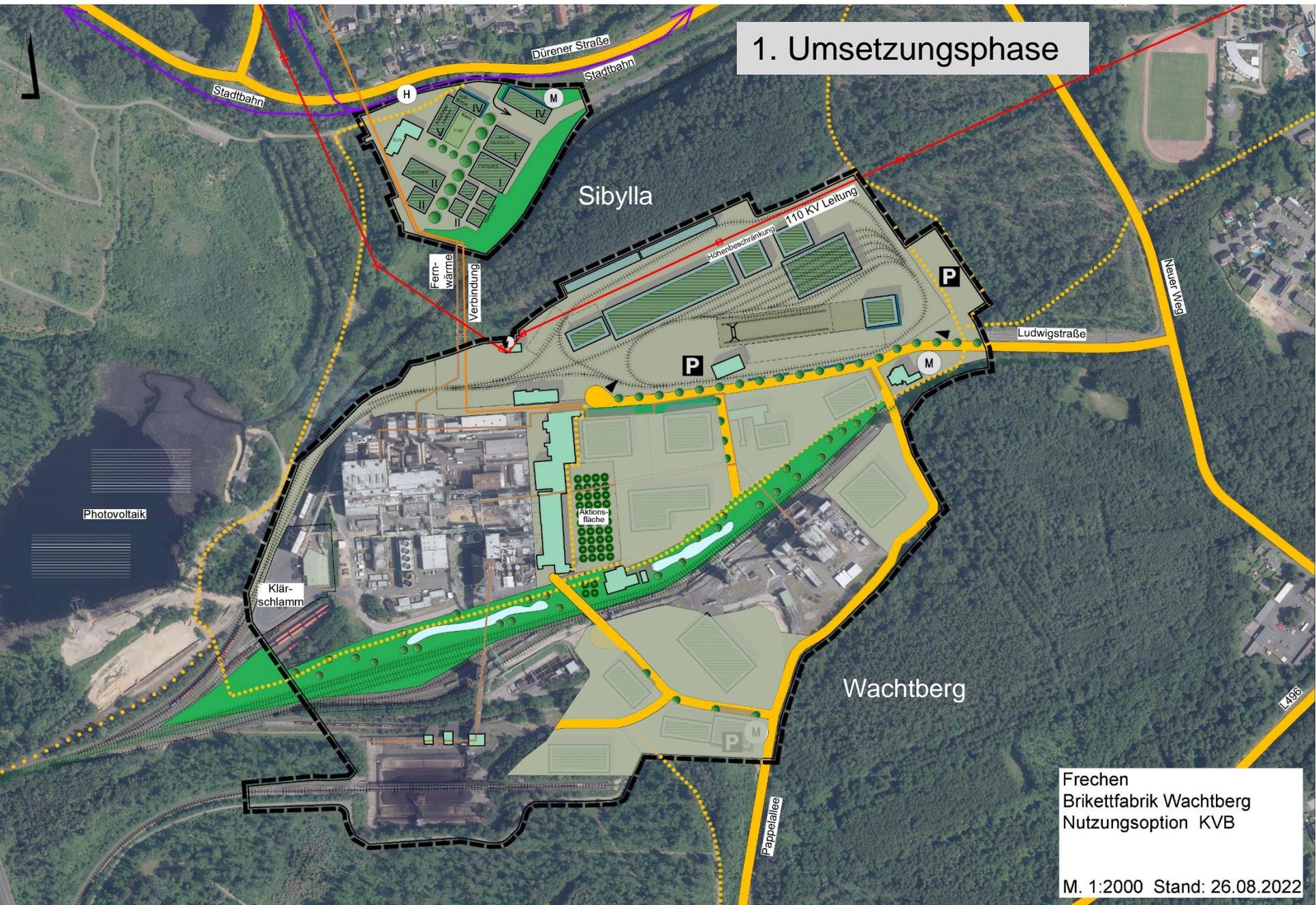
Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Variante B
Endzustand
M. 1:2000 Stand: 26.08.2022

Kennzeichnung der Nutzungsoption KVB Fahrweg-Instandhaltungsbasis

- Vermarktungsstart mit bekanntem Unternehmen auf der Teilfläche nördlich Ludwigstraße
- Weiternutzung der Schieneninfrastruktur
- Auf den übrigen Teilflächen Grundstücksaufbereitung und Parzellierung von Gewerbe- und Industriegrundstücken entsprechen Variante A oder B
- Asset schienengebundene Erschließung
- Gliederung und Gestaltung der Nutzungsbereiche anhand Emissionsverhalten
- Grünachse im Bereich des Gleisfeldes
- Umfangreichere oder geringere Potenziale für Erhalt und Um- bzw. Wiedernutzung denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen je nach verfolgter Entwicklungsvariante

Städtebaulicher Entwurf: Nutzungsoption KVB Fahrweg-Instandhaltungsbasis

1. Umsetzungsphase



Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Nutzungsoption KVB

M. 1:2000 Stand: 26.08.2022

3. Teilfläche Sibylla

Vorgezogene Entwicklung für Handwerksbetriebe,
betriebsbezogene Dienstleistungen



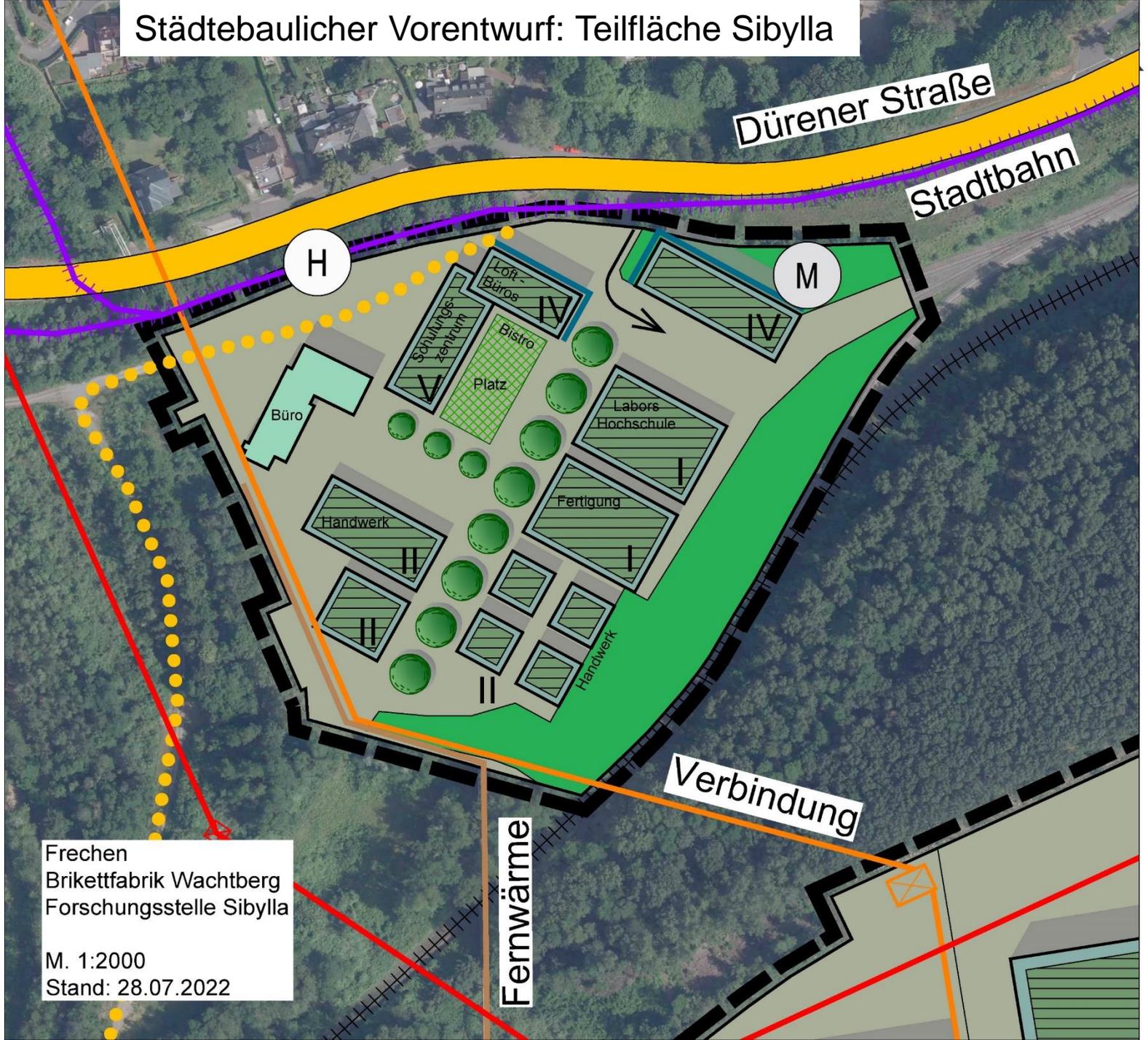
Fläche Sibylla

- Zwei Nutzungszonen der Fläche Sibylla (3,7 ha)
 - nördlicher Bereich → z.B. Loft-Büros, Schulungszentrum, Forschung, Dienstleistungen
 - südlicher Bereich → Handwerksbetriebe
- Grundstücksflächen für Handwerksbetriebe 0,3 – 0,8 ha
- repräsentativer CO₂-neutraler Standort (vgl. LESKAN-Park in K-Dellbrück)
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Dürener Straße
- Einschränkung emittierender Nutzungen (Abstandsklassen V bis VII)



Gewerbpark LESKAN-Park in Köln-Dellbrück

Städtebaulicher Vorentwurf: Teilfläche Sibylla



Dürener Straße

Stadtbahn

H

M

Büro

Loft-Büros

Schulungs-Zentrum

Bistro

Platz

Labors Hochschule

Fertigung

Handwerk

Handwerk

Verbindung

Fernwärme

Frechen
Brikettfabrik Wachtberg
Forschungsstelle Sibylla
M. 1:2000
Stand: 28.07.2022



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

www.bkr-ac.de