

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0267**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020			

**Betreff:** Bebauungsplan T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3(1) u. § 4 (1) BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf- Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Sachdarstellung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes T182, Blatt 1 im Sinne des § 30 BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB) (Vorlage DS-Nr. 2019/98) beschlossen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig damit beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss vorzustellen.

Die nun vorliegende Planung sieht für die besagten Flächen einerseits eine neu geordnete gewerbliche Nutzung vor (GEe und GEe\*) und andererseits ein neues Wohnquartier (WA). Eine rund 1,5 ha große Fläche im Gewerbequartier könnte für den möglichen Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) des Rhein-Sieg-Kreises vorgesehen werden.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung eines

Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht notwendig.

### **Erschließung:**

Das Gebiet wird über eine neue Sammelstraße an die Kronenstraße angebunden. Von dieser Sammelstraße ausgehend ist das Gewerbequartier und die Wohnbebauung jeweils über eine zusätzliche, neue Stichstraße erschlossen, die ebenfalls in entsprechend dimensionierten Wendeanlagen endet. Die Stichstraße für das Gewerbe soll öffentlich gewidmet werden. Die Straße innerhalb des Wohnquartiers trägt privaten Charakter.

### **Gewerbequartier:**

Die bestehende Halle im Westen bleibt aufgrund des guten Zustandes erhalten. Die geplanten Bürogebäude werden max. 4-geschossig (ohne Dachausbau) mit 1- bis 2-geschossigen Anbauten vorgesehen. Die genaue Aufteilung des 3,6 ha großen Gewerbequartiers erfolgt auf Nachfrage nach dem Bebauungsplanverfahren.

Da sich das Gewerbequartier in unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte und dem bestehenden sowie geplanten Wohngebiet befindet, kommt hier nur nicht wesentlich störendes Gewerbe in Frage. Nutzungen im nordöstlichen Bereich, die mit einem Stern (GEe\*) gekennzeichnet sind, stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln, da dort zwischen der im Lageplan eingetragene „Linie K22“ und der „Wohnbebauungsgrenze“ die Sprengverordnung (SprengV) zu beachten ist. Das Gewerbequartier grenzt sich zum Wohnquartier sowie zur Kindertagesstätte mit einer intensiven teils schon bestehenden und neuen Begrünung ab.

### **Wohnquartier:**

Südöstlich grenzt das als Allgemeines Wohngebiet geplante Wohnquartier zur bestehenden Wohnbebauung an. Die 3-geschossige Neubebauung wird aus einer abwechslungsreichen Mischung unterschiedlicher Gebäudeformen des Geschosswohnungsbaues mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung bestimmt, die sich straßenbegleitend gruppiert.

Insgesamt kann ein Bauvolumen von ca. 17.500 qm Bruttogeschossfläche (BGF) für den Wohnungsbau realisiert werden, was ca. 190 Wohneinheiten entspricht. Der genaue Wohnungsmix (gefördert, Miete, Eigentum) soll im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Besucherparkplätze werden entlang der Planstraßen untergebracht, Anwohner parken in den geplanten Tiefgaragen.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

