

Vorlage, DS-Nr. 2021/1509

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff:

1. Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 5. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze (Erweiterung der Kölner Fa. IGUS auf Troisdorfer Stadtgebiet) - im Parallelverfahren mit Bebauungsplan Sp205)

2. Bebauungsplan Sp205, Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze (Erweiterung der Kölner Fa. IGUS auf Troisdorfer Stadtgebiet)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

3. Neuaufstellungsverfahren Landschaftsplan Nr. 7,
hier: Ergänzende Stellungnahme zum Vorentwurf

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf-Spich im Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze und wird mit Priorität I eingestuft.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und für die Abfrage der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze

einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Sp 205, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Bahnstrecke Köln-Troisdorf und Hauptstraße B8 nördlich Kreisverkehr Belgische Allee bis Kölner Stadtgrenze. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität I.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die folgende ergänzende Stellungnahme zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 abzugeben: Es wird angeregt, auf das geplante Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 im Bereich nördlich des Kreisverkehrs Belgische Allee bis zur Kölner Stadtgrenze zu verzichten, um eine gewerbliche Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Gleichfalls wird angeregt, entsprechend die geplanten Entwicklungsziele des Landschaftsplan in diesem Bereich zurück zu nehmen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

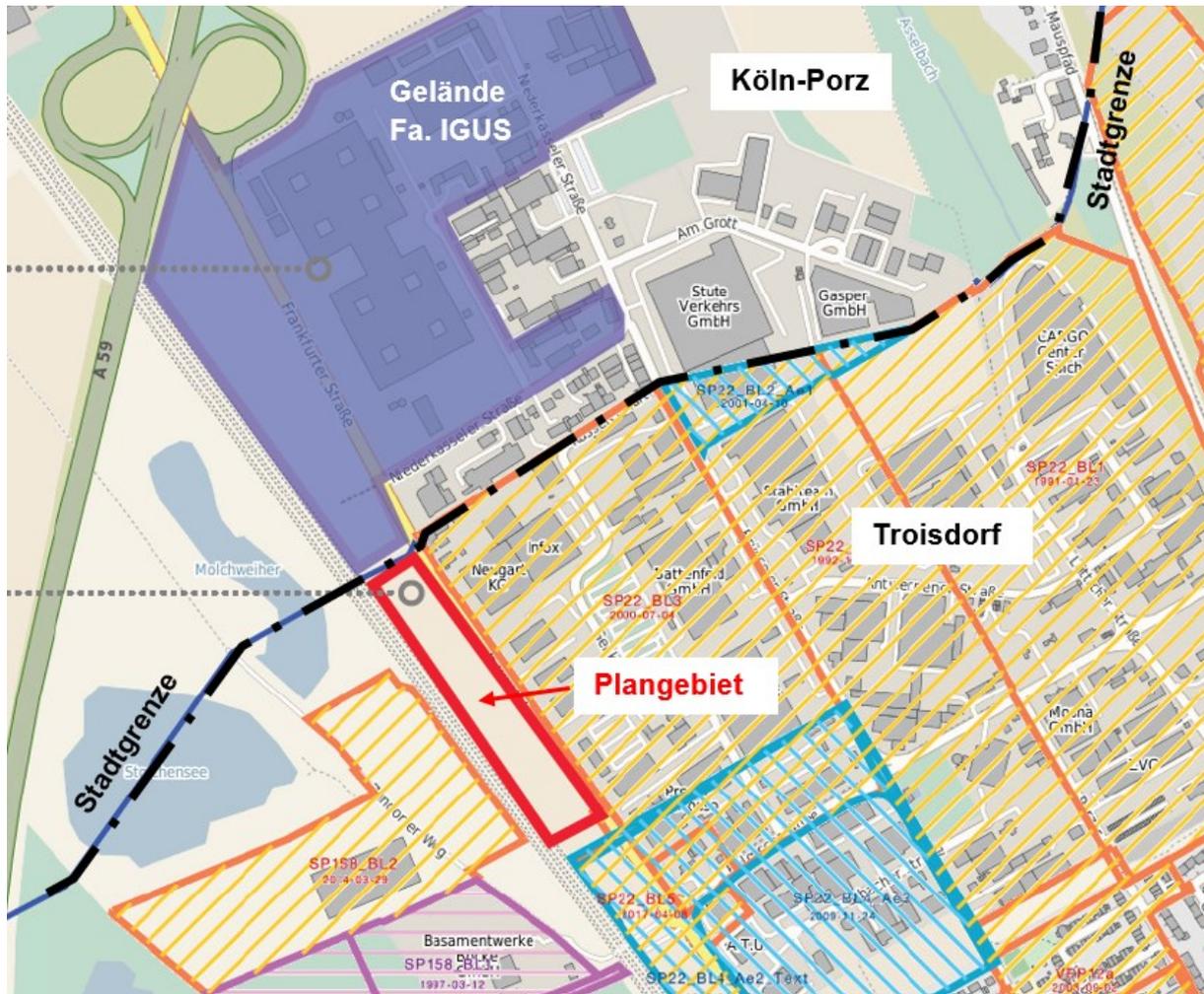
Finanzielle Auswirkungen:

Die weiteren Schritte und die Kostentragung der Planung werden mit dem Vorhabenträger vor der inhaltlichen Erarbeitung abgestimmt. Außer den Verwaltungskosten für das Verfahren sind bisher keine speziellen Kosten für das Projekt eingeplant, da es sich um ein bisher nicht bekanntes, neues Planverfahren handelt.

Sachdarstellung:

Die Fa. IGUS hat 1994 ihr neues Firmengelände in Köln-Porz an der Stadtgrenze zu Troisdorf bezogen. Die offenen Fabrikhallen werden von weithin sichtbaren gelben Pylonen getragen, die den Entwurf des britischen Architekten Nicholas Grimshaw prägen. Das Familienunternehmen IGUS entwickelt und produziert hochfeste und verschleißarme Kunststoffprodukte für den Maschinenbau im Bereich Gleitlager und Energieketten. Die innovativen Produkte werden am Standort Porz in Hallen mit einer Grundfläche von rd. 9 ha entwickelt, getestet und produziert. Die Spezialprodukte sind weltweit nachgefragt. Die Fa. IGUS beschäftigt weit über 4.000 Beschäftigte und unterhält weltweit Niederlassungen. Die dynamische Firmenentwicklung erforderte eine ständige Anpassung und Erweiterung der baulichen Entwicklung. Als das

Betriebsgrundstück westlich der B 8 (Frankfurter Straße in Köln-Porz) an die Grenzen der Entwicklung stieß, konnte das Grundstück zwischen B 8 und Bahnstrecke für eine weitere Entwicklung gesichert werden, das über einen Tunnel unter der B 8 an das Hauptgelände angebunden ist. Die Inanspruchnahme des Grundstücks befindet sich im Aufbau. Im Rahmen der Konzipierung eines zukunftsfähigen baulichen Gesamtkonzeptes für den Standort Porz hat die Fa. IGUS Interesse an einer linearen Erweiterung des Betriebsteils zwischen B 8 und Bahnstrecke über die Stadtgrenze hinweg nach Troisdorf-Spich.



Vorgesehen ist eine neue Generation nachhaltiger Betriebsgebäude (eine „schlanke grüne Fabrik“) mit grünen Fassaden, Gründächer mit PV-Paneelen, Lichtkuppeln für eine natürliche Belichtung, Dachpavillons mit Dachgärten und ein grüner Innenhof zwischen zwei 150 bis 200 m langen Gebäuderiegeln. Die Transportwege werden mit selbstfahrenden elektrischen Transportern bewältigt.

Die bestehenden Bäume entlang der B8 sollen erhalten werden und in die Freiraumgestaltung integriert werden. Vom städtebaulichen Erscheinungsbild würde sich das Fabrikgebäude als „grüne Wand“ vom Kölner Stadtgebiet fortsetzen und vor dem Kreisverkehr Belgische Allee enden, der den Stadteingang nach Troisdorf markiert.

Genau soll die projektierte „Phase Spich“ nördlich vor dem Bebauungsplan Sp 22, Blatt 5 (rechtskräftig seit 8.4.2017) enden, wo auch die Nato-Pipeline die Bahnstrecke unterquert. Der Bebauungsplan setzt bis zum Kreisverkehr „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ fest, die bisher

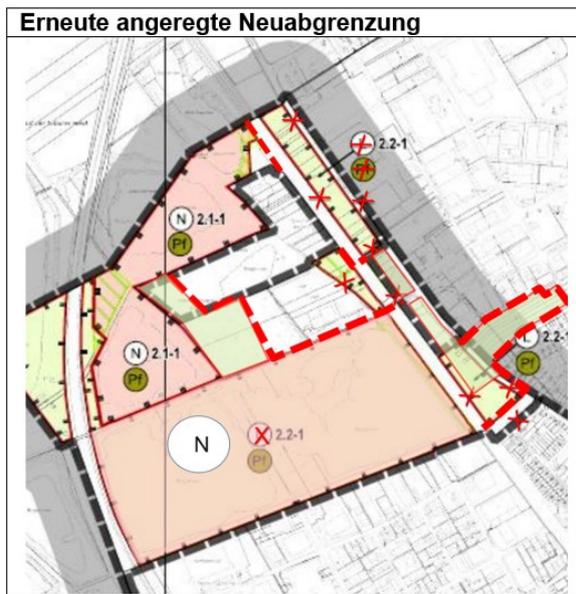
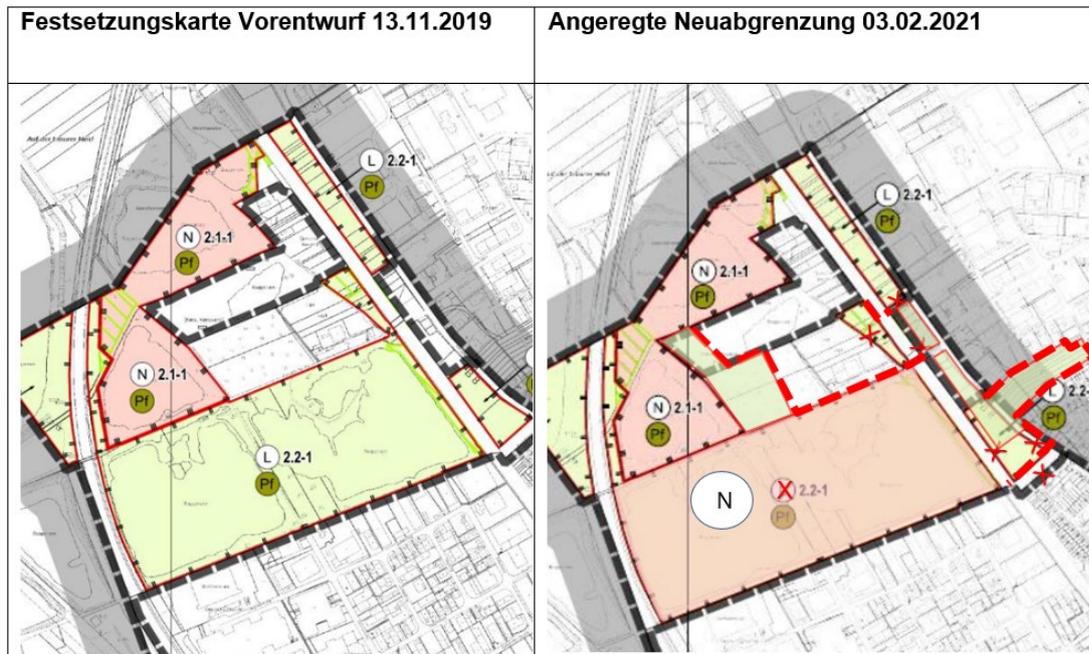
für eine provisorische Anbindung der Unterführung Ranzeler Straße planfestgestellt waren. Mit der direkten Anbindung der Ranzeler Straße an den Kreisverkehr entfällt das Provisorium unter Anpassung der Planfeststellung an die rechtskräftige neue Bauleitplanung für den Kreisverkehr.

Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises wurde der vom Kreistag beschlossene Vorentwurf des Plans (Stand 13.11.2019) kurz vor Ausbruch der Corona-Pandemie in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 03.03.20 in der Stadthalle vorgestellt. In der ersten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses nach der Kommunalwahl stellten die Fachvertreter des Rhein-Sieg-Kreises den Vorentwurf des Plans am 09.12.2020 den neu gewählten Ausschussmitgliedern vor (s. Drucksachen-Nr. 2020/0288). Nach der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 03.02.2021(s. 2020/0288-1) nahm die Stadt Troisdorf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §15 LNatSchG dazu Stellung.

Die von der Fa. IGUS benötigte landwirtschaftliche Fläche war im Vorentwurf des LP 7 als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 dargestellt. Die angeregte Neubegrenzung der Stadt Troisdorf lt. Beschluss vom 03.02.21 bezieht darüber hinaus auch den Bebauungsplan SP 22, Bl.5 und den Grünzug zwischen der belgischen Allee und dem Spicher Wohngebiet in das geplante LSG ein.

Um eine gewerbliche Entwicklung zukünftig dort zu ermöglichen, ist der Bereich zwischen der Spicher Hauptstraße und dem Bahngelände von der Kölner Stadtgrenze bis zum Bebauungsplan SP 22, Bl. 5, (Kreisverkehr Belgische Allee) von der Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet auszunehmen. Entsprechend ist das Entwicklungsziel 1.4 „Erhaltung von Biotopen auf ehemaligen Abgrabungs- und Deponieflächen“ zurück zu nehmen, das an dieser Stelle auch nicht zutreffend ist. Eine hervorzuhebende Schutzwürdigkeit bestehe in diesem Bereich aus landschaftsplanerischer Sicht nicht, so die mündliche Auskunft eines Fachvertreters der Unteren Naturschutzbehörde. Hier diene die flächendeckende Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes der allgemeinen Freiraumsicherung und der Arrondierung von Schutzgebieten, hier Spicher Seen. Die davon durch die Bahnstrecke abgeschnittene Ackerfläche ist dabei für die Biotopfunktionen der geplanten Schutzgebiete „Spicher Seen“ nicht zwingend erforderlich. Nach Norden Richtung Köln würde das Landschaftsschutzgebiet ohnehin keine Fortsetzung finden. Die Festlegungen sowohl im geltenden Regionalplan (zugleich auch Landschaftsrahmenplan) als auch in seiner Fortschreibung (Entwurf, November 2021) sehen hier einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen vor.

Nachstehend sind die angeregten Änderungen in der Festsetzungskarte dargestellt:



Mit den vorgenannten Beschlüssen soll der erste Schritt zur möglichen Schaffung von Planungsrecht für das Vorhaben eines für die gesamte Region bedeutenden Industrieunternehmens gemacht werden. In der Sitzung wird Herr Blase, Geschäftsführer und Unternehmer der IGUS GmbH, die Planung selbst vorstellen. Herr Bürgermeister Biber wird zu dem TOP auch anwesend sein.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter