

**Vorlage, DS-Nr. 2023/0204**

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

**Betreff:** Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 9. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) - Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan T182, Blatt 1)  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Troisdorf Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße und wird mit Priorität 1 eingestuft.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen und 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

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: entfällt

**Sachdarstellung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan T182, Blatt 1 im Sinne des § 30 BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB) (Vorlage DS-Nr. 2019/98) beschlossen.

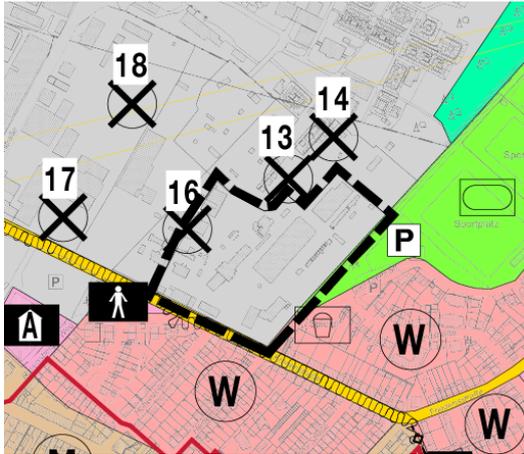
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Mitte und wird im Norden von ehemaligen gewerblichen Flächen der Dynamit Nobel (DN) bzw. der Orica Germany GmbH, im Osten von der Carl-Diem-Straße, im Süden von der Kronenstraße und im Westen wiederum von gewerblichen Bauflächen der DN begrenzt.

Die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes T182, Blatt 1 erfolgte vom 15.06.2020 bis zum 24.07.2020. Die damalige Planung sah für die besagten 5,5 ha großen Flächen einerseits eine neu geordnete eingeschränkte gewerbliche Nutzung vor (GEE und GEE\*) und andererseits ein neues Wohnquartier (WA).

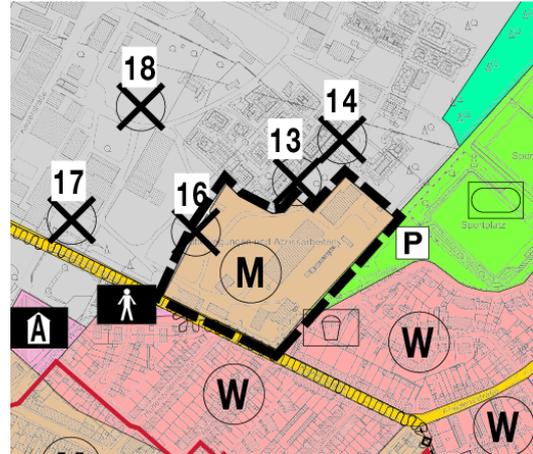
Der Vorhabenträger - die M.P.E GmbH & Co. KG aus Köln- hat von der Orica Germany GmbH die Flurstücke, die das Plangebiet bilden, erworben und beabsichtigt mittlerweile aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet für den südöstlichen Bereich gemischte Bauflächen (MU) anstelle der oben beschriebenen klaren Nutzungstrennung.

Das Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (32.000 m<sup>2</sup>), welches von der Orica Germany GmbH gewerblich genutzt wurde, liegt derzeit brach bzw. wurden hier bereits Rückbauarbeiten des Investors durchgeführt

Die o.g. Flächen sollen einerseits gewerblich (westlich, außerhalb der 9. Änderung des FNP's liegend) neu geordnet und andererseits zu einem neuen, urbanen Gebiet entwickelt werden. Nur für die südöstlich ca. 3,2 ha große Teilfläche, in dem das urbane Gebiet geplant ist, ist die 9. Änderung des FNP notwendig. Die MU-Flächen sind aktuell als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, sodass eine Änderung in gemischte Bauflächen erforderlich ist. Der westliche Teil soll weiterhin dem Gewerbe vorbehalten bleiben, sodass hier keine Anpassung des Flächennutzungsplanes nötig ist. Das Gewerbequartier ist bereits aus dem FNP entwickelt.



Gewerbliche Fläche



Gemischte Baufläche für „MU“

Der Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung war nicht parallel zum Bebauungsplanverfahren gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für die 9. Änderung des FNP der Stadt Troisdorf soll daher hiermit nachgeholt werden, um das Verfahren zukünftig parallel zum Bebauungsplan T182, Blatt 1 laufen zu lassen. Gleichzeitig soll mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPIG NRW durchgeführt werden.

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter