

STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

**Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf,
9. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte,
Bereich ehemaliges Orica-Gelände,
Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und
Kaiserstraße (Kronenforstviertel)**

(Parallelverfahren zum Bebauungsplan T182, Blatt 1)

Konversion des ehemaligen Orica-Geländes

Vorentwurf, Stand: 23.02.2023

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB
(Vorentwurf)

Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf

9. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Karl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel)

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Bestandssituation und Abgrenzung

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.

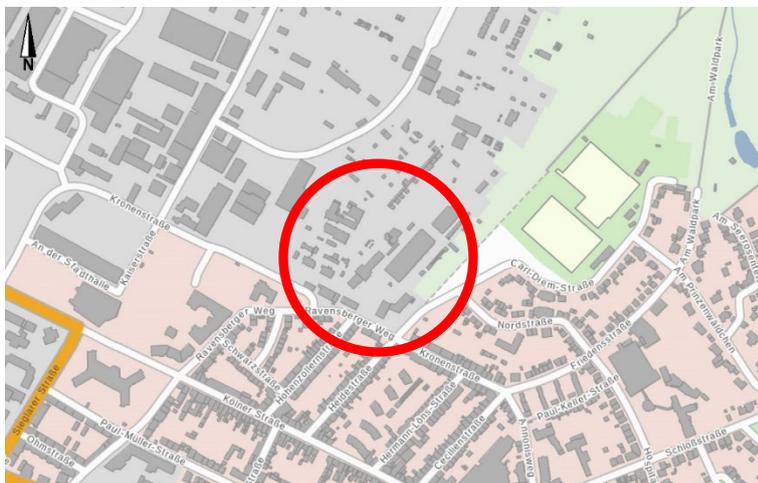


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: Tim-online.nrw.de)

Der Vorhabenträger - die M.P.E GmbH & Co. KG aus Köln- hat von der Orica Germany GmbH die Flurstücke, die das Plangebiet bilden, erworben.

Das Plangebiet der 9. Änderung des FNP mit ca. 3,2 ha Fläche, welches von der Orica Germany GmbH gewerblich genutzt wurde, liegt derzeit brach. Die Mehrzahl der Gebäude, die in der Lageübersicht noch dargestellt sind, wurden in der Zwischenzeit bereits rückgebaut.

Das Plangebiet ist über die Kronenstraße erschlossen, die einen Hauptverkehrszug der Stadt Troisdorf auch innerhalb des Zentrumsbereiches darstellt.

2 Planverfahren

2.1 Wahl der Verfahrensart

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht, die derzeit dargestellten, gewerblichen Bauflächen in einem Teilgebiet in gemischte Bauflächen zu ändern, ist die 9. Änderung des FNP erforderlich.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 bereits den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den zugehörigen Bebauungsplan T182, Blatt 1 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des FNP der Stadt Troisdorf soll hiermit nachgeholt werden, damit die Verfahren parallel zum Abschluss gebracht werden können.

3 Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt den Bereich der 9. Änderung des FNP überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Im Kreuzungsbereich der Kronenstraße mit der Carl-Diem-Straße sind Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) vermerkt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Internetseite der Bezirksregierung Köln)

An die Bezirksregierung Köln wird im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss über die 9. Änderung des FNP eine Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPIG NRW gestellt.

3.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Stadt Troisdorf vom 20.12.2016 stellt für den Bereich der 9. Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Außerdem sind drei Einzelstandorte mit Altlastenverdacht in unmittelbarer Nähe gekennzeichnet, die aus der ehemaligen, gewerblichen Nutzung des Geländes resultieren.

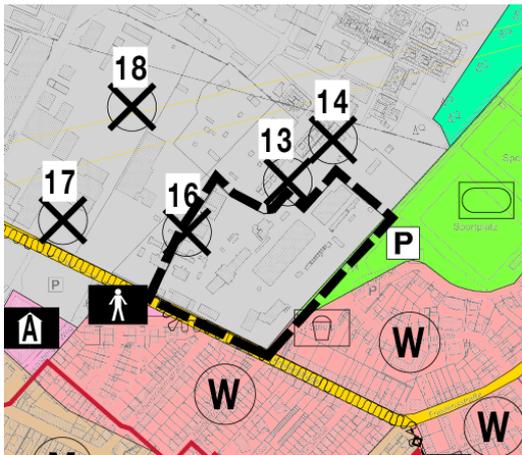


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Damit der Bebauungsplan aus dem FNP als entwickelt angesehen werden kann, müssen für den Bereich der 9. Änderung gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan T182, Blatt 1 geändert werden.

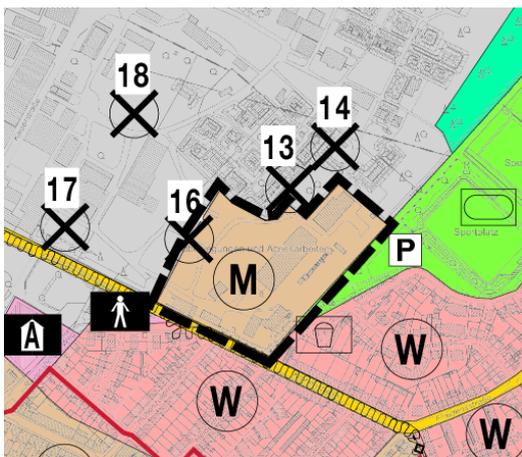


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan nach der geplanten 9. Änderung

3.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Mit dem Neubau der Stadthalle, der Erstellung des Festplatzes, der Errichtung des Parkhauses und dem Rückbau der ehemaligen Hauptverwaltung der DN ist südwestlich an das Plangebiet angrenzt eine städtebaulich hochwertige neue Nutzung am Rand der Innenstadt rund um das Rathaus entstanden.

Auf dem bis in das Jahr 2008 gewerblich genutzten Gelände der Firma Orica Germany GmbH sollen Bauflächen von insgesamt ca. 5,5 ha im sog. „Kronenforstviertel“ (zum Teil außerhalb der 9. Änderung des FNP liegend) neu geordnet bzw. entwickelt werden. Damit besteht die einmalige Chance, die o.g. Entwicklung am Rande der zentralen City-Lage fortzuführen.

Die o.g. Flächen sollen einerseits gewerblich (außerhalb der 9. Änderung des FNP liegend) neu geordnet und andererseits zu einem neuen, urbanen Gebiet entwickelt werden. Nur für die ca. 3,2 ha große Teilfläche, in dem das urbane Gebiet geplant ist, ist die 9. Änderung des FNP notwendig. Das Gewerbequartier ist bereits aus dem FNP entwickelt.

4.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Das geplante, urbane Gebiet bildet den stadträumlichen Übergang vom Gewerbe zur bestehenden Wohnbebauung an der Kronenstraße, der Hohenzollernstraße sowie der Carl-Diem-Straße. Diese Bestandsbereiche sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet soll den städtebaulichen Übergangsbereich zwischen den verbleibenden gewerblichen Bauflächen und dem zentrumsnahen Wohnen abbilden. Die Neubebauung wird aus gewerblichen, mischgenutzten und wohnbaulichen Gebäudeformen bestehen, um eine angemessene innerstädtische Mischung und Dichte zu gewährleisten.

Zur bestehenden gewerblichen Nutzung im Norden werden im Bebauungsplan T182, Blatt 1 die angemessenen Sicherheitsabstände („K22- Linie“ nach 2. SprengV zzgl. einem Faktor 1,6 nach KAS-18) dahingehend berücksichtigt, dass das urbane Gebiet in zwei Teilgebiete gegliedert wird. In dem Teilgebiet, das innerhalb des o.g. Sicherheitsabstandes liegt, wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

5 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Die M.P.E GmbH & Co. KG Köln als Vorhabenträger steht in der Verfügungsgewalt über die das Plangebiet bildenden Grundstücke.

Bezüglich der Sanierung der Altlasten ist der Vorhabenträger bereit, einen Sanierungsvertrag mit der Stadt Troisdorf bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abzuschließen.

7 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Kosten für das Planverfahren sowie die erforderlichen Gutachten zu übernehmen. Der Stadt Troisdorf entstehen damit keine Kosten.

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet.....	1
1.1	Bestandssituation und Abgrenzung	1
2	Planverfahren	2
2.1	Wahl der Verfahrensart	2
3	Bisherige planungsrechtliche Situation.....	2
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungsplan.....	3
4	Ziel und Zweck der Planung	4
4.1	Anlass der Planung (Planänderung)	4
4.2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	4
5	Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB	4
6	Verwirklichungsmaßnahmen	5
7	Kosten und Finanzierung.....	5