

Vorlage, DS-Nr. 2023/0368

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	25.05.2023			

Betreff: Bebauungsplan T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) (Parallelverfahren mit 9. Änderung des Flächennutzungsplanes)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter Angabe folgender Arten an verfügbaren umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen:

Schutzgut Mensch:

- Schallschutzgutachten betreffend den Verkehrslärm von den umliegenden Straßen, Aussage zur Kontingentierung der Gewerbeflächen im Plangebiet sowie Bewertung der Immissionen der im Nordosten gelegenen Sportstätte., (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard, 27.03.2023)
- Bestandsaufnahme und Bewertung der Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkehrserschließung als Grundlage zur Bemessung der Verkehrsanlagen und schalltechnische Untersuchung des Anschlusses an das vorhandene Straßennetz (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 14.03.2023)
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 22.06.2020, hier Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vermehrten Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfen im Plangebiet.
- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Verdacht auf das

Vorliegen von Boden- und Grundwasserbelastungen aufgrund von Rüstungsaltlasten des ehemaligen Firmengeländes der Rheinisch-Westfälischen Sprengstoff AG (folgend Dynamit Nobel AG und später Orica GmbH) sowie zum Ausschluss von Abstandsklassen im Gewerbegebiet. (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)

- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Ausschluss der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses 2007 im geplanten GE und GEe.
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 19.08.2020 und vom 16.04.2021 zu angemessenen Sicherheitsabständen zwischen den Betriebsbereichen der TGHG und der schutzbedürftigen Nutzung im Plangebiet, zum bestehenden Gewerbelärm sowie zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen innerhalb der K22-Linie im GEe. (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard, 27.03.2023)

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Artenschutzprüfung Stufe I+II aufgrund der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Mauereidechse (Büro für faunistische Gutachten – Dr. Ulrich Schulte, Borgholzhausen, 23.07.2020)
- Beschreibung von landschaftspflegerischen Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Artenschutz, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Boden:

- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Altlasten- und Hinweisflächenkataster mit der Nr. 5108-1258-00, dass im Plangebiet Boden- und Grundwasserbelastungen vorliegen (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Gesamtgutachten zur Erfassung und Beurteilung der Altlastensituation des ehemaligen Rüstungsstandortes (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Maßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Wasser

- Stellungnahme der Rheinische NETZGesellschaft Köln, vom 26.06.2020 zur Nähe des Plangebietes zum Wasserschutzgebiet Zündorf und zum Vorkommen mehrerer Grundwassermessstellen der Dynamit Nobel (DN).

- Erfassung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und gemeinwohlverträgliche Ableitung des Niederschlagswassers (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54- Wasserwirtschaft das keine Betroffenheit besteht.

Schutzgut Luft:

- Bodenluftbelastung durch CKW- und BTEX Gehalte innerhalb des Plangebietes, bestehende Situation (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Klima:

- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum solar-energetischen Flächenpotenzial im Plangebiet und zur Fassadenbegrünung.
- Erfassung und Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung, (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünung für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Landschaft:

- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

- Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 10.06.2020 zu einem ehemals weit ausgedehnten ältereisenzeitlichen Urnengräberfeld im westlichen Teilbereich des Plangebietes.
- Erfassung und Sicherung des Bestandes an Versorgungsleitungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Alle Schutzgüter:

- Erfassung und Umgang mit allen Schutzgütern (siehe Umweltbericht als

Bestandteil der Begründung)

Gleichzeitig mit der Offenlage ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt, da Vollverfahren mit Umweltbericht

Sachdarstellung:

Im Stadtteil Troisdorf-Mitte, nördlich der Kronenstraße, westlich der Carl-Diem-Straße, östlich und nördlich begrenzt von Gewerbeflächen der Dynamit Nobel befinden sich die ehemaligen Flächen der Orica Germany GmbH. Die ca. 5,5 ha große brachliegende Fläche wurde durch den heutigen Grundstückseigentümer - die M.P.E GmbH & Co. KG aus Köln-, erworben und soll einerseits gewerblich neu geordnet und andererseits zu einem neuen urbanen Mischquartier entwickelt werden.

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.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2020 wurde der Vorentwurf vorgestellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3(1) u. § 4 (1) BauGB (DS-Nr. 2020/0267) beschlossen.

Der Vorentwurf sah für die besagten Flächen einerseits eine neu geordnete gewerbliche Nutzung (GEe und GEe*) und andererseits ein neues Wohnquartier (WA) vor. Eine rund 1,5 ha große Fläche im Gewerbequartier war für den möglichen Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) des Rhein-Sieg-Kreises vorgesehen.

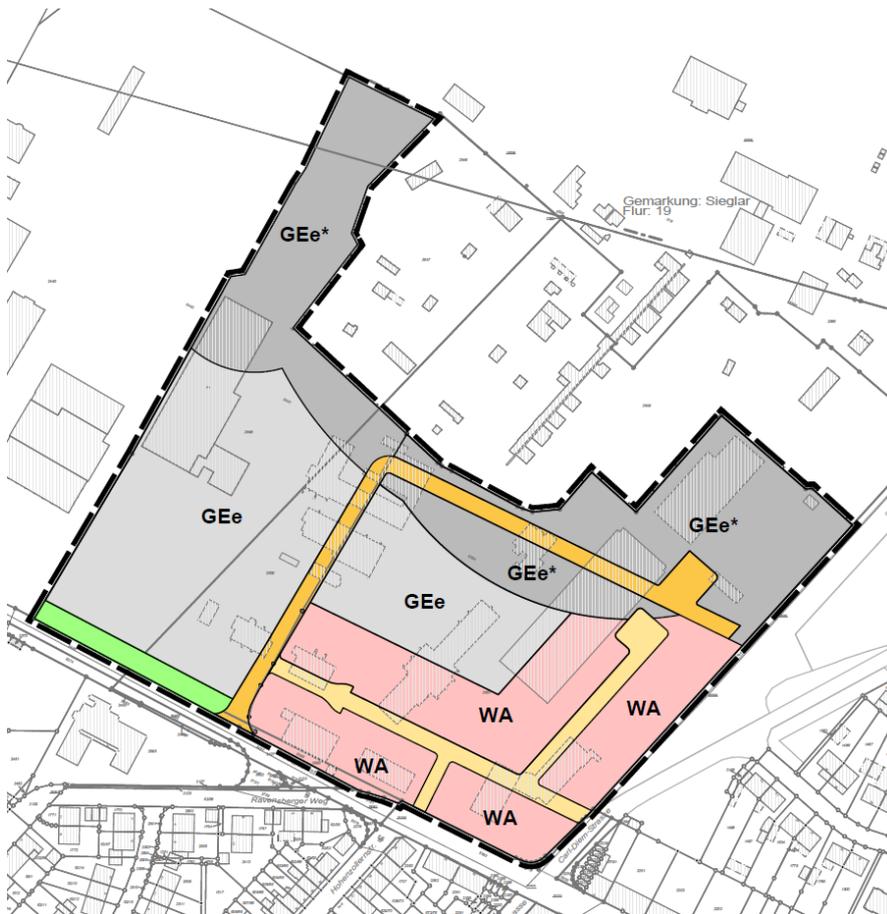


Abb. Nutzungsschema aus der frühzeitigen Beteiligung

Das weitere Verfahren wurde ohne das Gefahrenabwehrzentrum weitergeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Bürger erfolgte in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein die in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Private Stellungnahmen erfolgten nicht.

Die Anmerkungen der Ver- und Entsorgungsträger führten nicht zu einer Planänderung. Die Hinweise des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden aufgenommen. Ebenso wurden die Anmerkungen des Kreises zum Ausschluss der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW, zum Artenschutz, zu den bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen, zur Fassadenbegrünung, zur Klimawandelanpassung und zu erneuerbaren Energien im Entwurf berücksichtigt.

Die Anmerkung der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu Kampfmitteln wurde in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Von der Unteren Denkmalbehörde wurde mitgeteilt, dass aufgrund der notwendigen Eingriffe der Vergangenheit, keine ausreichenden Merkmale mehr vorhanden sind, die ein „Unterschutzstellungsverfahren als Industrie- oder Baudenkmal“ rechtfertigen.

Von der Bezirksregierung Köln wurde ein Lärmgutachten angeregt und darauf hingewiesen, dass angemessene Sicherheitsabstände zwischen den Betriebsbereichen der TGHG und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten sind.

Des Weiteren wird angemerkt, dass sich im nördlichen Bereich eine Teilfläche innerhalb der K22-Linie befindet und dort nur eine gewerbliche Nutzung mit einem vorübergehenden Aufenthalt von Personen zulässig ist. Das Gutachten wurde erstellt, die Schutzabstände werden eingehalten und zur K22-Linie wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG anstelle der oben beschriebenen klaren Nutzungstrennung das Gebiet für den südöstlichen Bereich als gemischte Bauflächen in Form eines Urbanen Gebietes (MU) weiterentwickelt. Um die Schutzabstände nach Sprengstoffverordnung einzuhalten wurde das MU nochmal untergliedert.

Ziel dieser Umplanung ist eine städtebauliche Neuordnung sowie eine verträgliche Nachverdichtung. Entsprechend wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet:



Abb. Städtebaulicher Entwurf zum urbanen Gebiet

Um die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum Bebauungsplan zu ziehen, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 16.03.2023 den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) (DS-Nr. 2023/0204) beschlossen. Nur für die südöstlich ca. 3,2 ha große Teilfläche, in der das urbane Gebiet geplant ist, ist die 9. Änderung des FNP notwendig. Die MU-Flächen sind aktuell als gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan dargestellt, sodass eine Änderung in gemischte Bauflächen (M) erforderlich ist. Am 11.04.2023 erfolgt die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPIG NRW. Eine Rückmeldung steht noch aus.

Einzelheiten sind den beigegeführten Unterlagen zu entnehmen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter