

Vorlage, DS-Nr. 2023/0875/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			
Rat	28.11.2023			

Betreff: Bebauungsplan T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel-Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße, (angepasste Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen neben Misch- und Wohnbauflächen)
hier: 1. Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses mit erweitertem Geltungsbereich gem. §2 Abs.1 BauGB und
2. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel-Flächen zwischen Mauspfad K20, T-Park-Gelände, Kaiserstraße, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Er beschließt dazu den Geltungsbereich des Bebauungsplans T 182, Blatt 2 zu erweitern. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1. 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 und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

2. Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt die nachfolgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel-Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2023 hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Gewerbestandes Troisdorf steht der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. 1, Nr. 2 BauGB an den in § 2 bezeichneten bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf Mitte plant die Stadt Troisdorf die 62 ha große Fläche neu zu ordnen. Insbesondere soll die Erschließung des geplanten Gebietes optimiert werden. Des Weiteren plant die Stadt Troisdorf gewerbliche Grundstücke zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Ziel der Stadt Troisdorf ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen bzw. zu beschleunigen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der hierfür notwendigen Maßnahmen zu vermeiden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den geplanten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes T 182, Blatt 2 mit den nachfolgend aufgeführten, bebauten und unbebauten Flurstücken:

Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Flurstücke 2385, 2438, 2440, 2446, 2447, 2646, 2647, 2649.

Gemarkung Sieglar, Flur 19, Flurstücke 167, 248, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 357, 394, 395.

In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:2.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 321, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan 1:10.000 ist als Anlage beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2023, kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b. die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c. der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d. der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten. Weitere Kosten fallen durch den Ankauf der Grundstücksflächen bei Anwendung des Vorkaufsrechtes an. Die Nachnutzung der Grundstücke bedarf voraussichtlich umfangreicher Sanierungen von Altlasten (siehe Sachdarstellung). Kosten können hierzu aktuell noch nicht beziffert werden. Eine Refinanzierung durch spätere Veräußerung ist vorgesehen.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

a) Bebauungsplanverfahren

Historie zur Aufstellung des Bebauungsplanes T 182

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.02.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan T 182 gefasst, mit dem Ziel die bauliche Entwicklung und Nutzung im Bereich der Fa. Orica zu steuern. Auslöser war damals deren Weggang aus Troisdorf. Die ausgeübte Nutzung der Fa. Orica führte zu der Zeit nach der zweiten Verordnung zum Sprengstoffgesetz (2. SprengV) zu erheblichen Restriktionen, die die Stadtentwicklung südlich der damaligen Kaiserstraße erheblich eingeschränkt hätte, sodass bei einer Aufgabe der Nutzung und dem anstehenden Verkauf des Geländes die Chance genutzt werden sollte, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, die im öffentlichen Interesse lagen. Die Schutzkreise, die die Schutzabstände gem. 2. SprengV für Objekte für besondere Bedeutung festlegten, überdeckten nahezu das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes T 164 (Bereich Kölner Straße, Mülheimer Straße, Kaiserstraße, Ravensberger Weg).

Gleichzeitig wurde im Rat der Stadt Troisdorf am 04.03.2008 für besagten Bereich eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen. Durch umfangreiche Verhandlungspakete konnte bis Ende des Jahres 2008 u.a. vertraglich geregelt werden, dass auch durch die Umfunktionierung oder Verlagerung mehrerer

Lagerstätten die einschränkenden Sprengstoffabstände zurückgenommen werden.

Da die Ziele, die mit der besonderen Vorkaufsrechtssatzung verfolgt wurden, somit privatrechtlich geregelt waren, war die besondere Vorkaufsrechtssatzung nicht mehr notwendig und ist im Stadtentwicklungsausschuss am 18.06.2009 und in der folgenden Ratssitzung aufgehoben worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2019 die Aufstellung einer Neufassung des Geltungsbereiches T 182 als zwei getrennte Bebauungspläne T 182, Blatt 1 (bekannt als „Kronenforstviertel“) und T 182, Blatt 2 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes T 182 aufgehoben.

Am 07.04.2014 wurde über die Troisdorf Genehmigungshaltergesellschaft mbH (TGHG) gem. §16 BImSchG die Genehmigung zur wesentlichen Änderung der Anlage von Sprengstoffen beantragt. Gegenstand des Genehmigungsantrages war im Wesentlichen

- die Verkleinerung des Standortbereichs und die Neuziehung des Sicherheitszaunes,
- der Betrieb der Anlage ohne Werksfeuerwehr und
- die Mengenreduzierung von Gefahrstoffen.

(Quelle: Bezirksregierung Köln Az.:53.0041/12/10001A1-Hk)

Bebauungsplan T 182, Blatt 2

Nachdem sich im Bereich nördlich der Kronenstraße (ehemaligen Flächen der Dynamit Nobel AG und Nachfolgefirmen) nun weitere Änderungen abzeichnen, beabsichtigt die Stadt Troisdorf das gesamte ca. 62 ha große Areal östlich des bestehenden Industriegebietes Troisdorf primär als Gewerbegebiet und nur anteilig als Industriegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln, um der örtlichen hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Da für das sogenannte einfache Gewerbe (produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe) in Troisdorf fast keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Ausweisung dieser Gewerbeflächen Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe eröffnet und die Neuansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen ermöglicht werden. Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan T182, Blatt 2 gesichert werden.

Für den gesamten Geltungsbereich existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist aufgrund seiner Nutzung südlich als Gewerbe- (GE) und nördlich als Industrienutzung (GI) einzustufen.

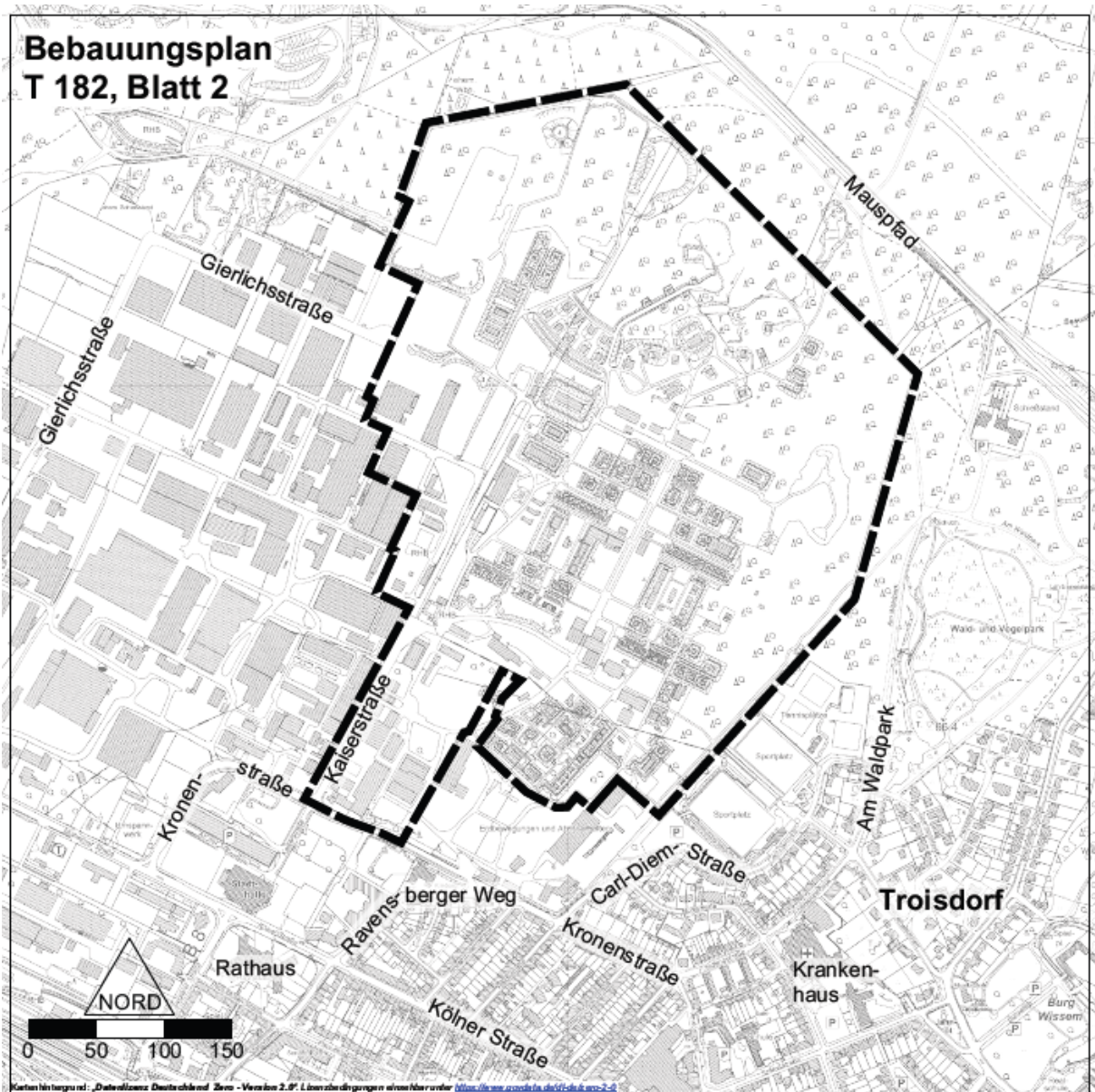


Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: Kartenhintergrund: „Datenlizenz Deutschland Zero - Version 2.0“. Lizenzbedingungen einsehbar unter <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt den Geltungsbereich als gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.



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

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der bereits gewerbliche Bauflächen (G) ausweist.

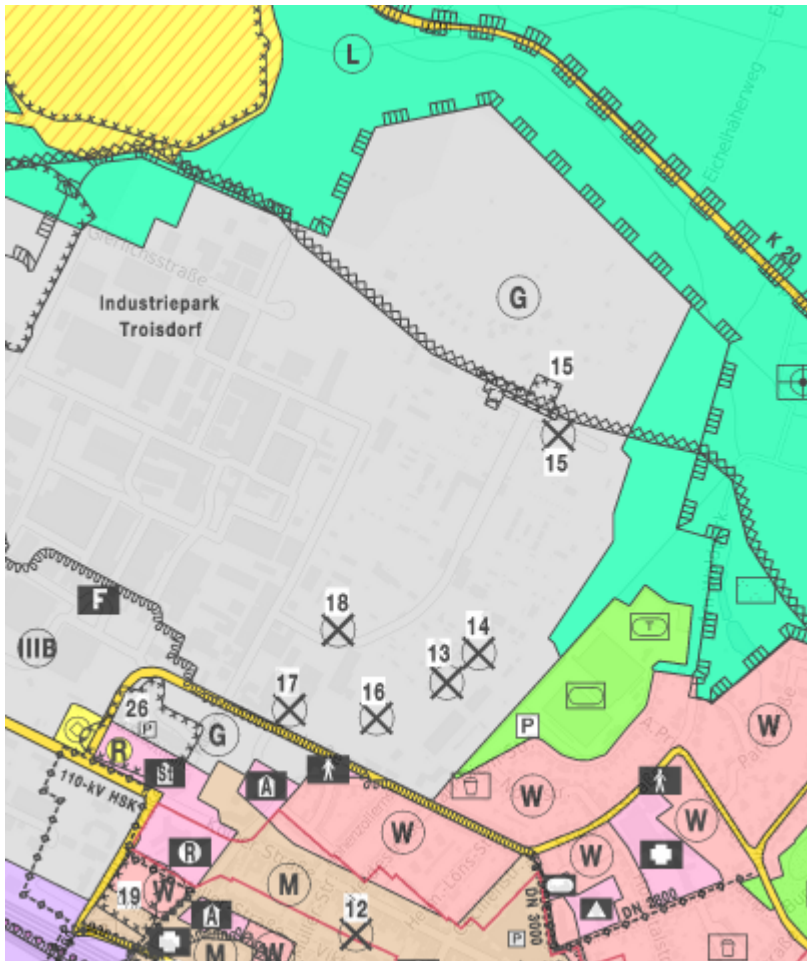


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bestand

Aufgrund der Industrienutzung seit den 1870er Jahren ist auf dem Areal von erheblichen Altlasten auszugehen. Die Altlastenkartierung des Rhein-Sieg-Kreises kennzeichnet den gesamten Bereich pauschal als Rüstungsverdachtsfläche. Zusätzlich sind rund 20 Altlastenstandorte im Kataster vorzufinden. Unter den Begriff Altlasten fallen alle Stoffe und Materialien, die im Boden verblieben sind und die sich schädlich auf die Umwelt auswirken.

Aber nicht nur Altlasten im Boden sind zu berücksichtigen, sondern auch Schadstoffe in den alten Gebäuden. Es ist davon auszugehen, dass auch die gesamten innergebietlichen Straßen rückgebaut werden müssen, um neue Baufelder zu erschließen. Hierbei ist wiederum mit kontaminiertem Straßenaufbruch zu rechnen. Da auf dem Areal keine Bestandsbegutachtung erfolgt ist, sind illegal entsorgte Produktionsreste und belasteter Bauschutt nicht auszuschließen.

Bei dem Rückbau der bestehenden Gebäude und Bunkieranlagen ist analog zu den Erfahrungen aus der Revitalisierung des IndustrieStadtparkes auf mögliche diverse unterirdische Bauwerke wie Bunkieranlagen, Kabelkanäle, Rückhaltebecken, überdimensionierte Betonfundamente, alte Tanks/ Ölabscheider und Spundwände hinzuweisen. Aber auch oberirdisch sind z.B. die Dampftrassen und Stützwände rückzubauen.

Auch mit erhöhten Funden von Blindgängern ist zu rechnen.

Im Zuge der geplanten Konversion ist daher eine Due Diligence (sorgfältige Prüfung und Analyse) im Hinblick auf Altlasten/ Umweltrisiken, artenschutzrechtliche Themen,

Schichtenwasserproblematik und Kostenprognosen für die Revitalisierung des Geländes notwendig. Die Rückbau- und Altlastensanierungsverpflichtung obliegt grundsätzlich den jetzigen Grundstückseigentümern (Verursacherprinzip) und sollte entsprechend nachgehalten werden. Aber auch denkmalwürdige Bausubstanz soll auf diesem geschichtsträchtigen Standort gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Areals ist neu zu planen und herzustellen. Die gesamte Infrastruktur ist zu erneuern. Bisher erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt an der Kronenstraße. Das Areal ist aufgrund der Sprengstofflagerung komplett eingefriedet und über eine Toranlage im mittleren Bereich separat zusätzlich gesichert. Es gibt keine öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet. Die Zuwegungen erfolgen über private Erschließungsflächen. Leitungen sind hier voraussichtlich nicht im Verlauf dieser Wege verlegt, sondern verlaufen auch quer durch das Gelände.

Das Gelände liegt an einem Hang, der von Norden nach Süden abfällt. Der höchste Punkt im Norden liegt bei ca. 90 m ü. NHN und fällt bis zu Kronenstraße auf 66 m ü. NHN (DHHN2016) ab. Um das Areal möglichst effektiv zu nutzen, muss der Höhenunterschied von ca. 24 m durch Stützmauern und Terrassierungen überwunden werden.

Ziel der Planung:

Ziel ist zum einen eine strategische und aktive Bodenpolitik und zum anderen sollen Voraussetzungen geschaffen werden, um begrenzte Gewerbeflächen zu sichern. Hierfür braucht es eine auf langfristige Entwicklungen ausgelegte Planung, die eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung und damit eine enge Verzahnung von Liegenschaftspolitik und Stadtplanung verfolgt.

Das Städtebaurecht bietet mehrere Instrumente, um dieses Ziel zu unterstützen. Hierzu zählt auch das „Besondere Vorkaufsrecht“ gemäß § 25 Baugesetzbuch. So kann die Stadt Troisdorf „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.“

Mit dem überwiegend mindergenutzten Areal steht der Stadt Troisdorf ein großes Potenzial für eine gewerbliche Flächenaktivierung zur Verfügung. Durch Mobilisierung und Nachverdichtung des historischen Standortes, der durch die derzeitigen Schutzabstände aufgrund der Sprengstofflager untergenutzt ist, kann ein modernes Gewerbegebiet entwickelt werden, wie es bereits weiter westlich an der Gierlichsstraße entstanden ist.

Zudem kommt aus strategischer Perspektive der Gewerbeflächenentwicklung hinzu, dass sich die Nutzungsentwicklung in Gewerbegebieten in privater Eigentümerschaft fast jeder Steuerungsmöglichkeit, wie z.B. effiziente Flächenausnutzung, Klimaanpassung und Nutzungskombinationen, entzieht.

Die historisch gewachsene Gemengelage aus Industrienutzung mitten im Stadtkern in Nähe zu schützenswerten Nutzungen (Wohnen (u.a. für Senioren); Einrichtung für Verwaltung, Soziales, Sport, Gesundheit und Kultur) gilt es zu steuern und neu zu strukturieren.

Das Planerfordernis wird wie folgt begründet:

- Sicherung des Wirtschaftsstandortes
- Städtebauliche Neuordnung und Bodenordnung
- Aktivierung brachliegender und mindergenutzter Flächen
- Rückbau der Sprenglager, verbesserte Flächennutzung
- Verbesserung der Erschließung und Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen
- Immissionsschutzrechtliche Baugebietsgliederung zur Konfliktvermeidung
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (angrenzendes Landschaftsschutzgebiet, Naturschutz und FFH - Gebiet Wahner Heide
- Verbindung zum IndustrieStadtspark als Anknüpfung an die Gierlichsstraße
- Verbesserte Nutzung einer zentrumsnahen Lage
- Denkmalrechtliche Sicherung des geschichtsträchtigen Standortes
- Ressourcenschonende Stadtplanung um ökologische, soziale und ökonomische Vorteile zu generieren

Zur Niederschrift des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 07.09.2023 wurde eine Anfrage zum Gewerbedruck in Troisdorf über die Troisdorfer Wirtschaftsförderung (TROWISTA) beantwortet:

In dem Zeitraum vom 01.01.2020 bis 30.09.2023 wurden insgesamt 121 Anfragen nach unbebauten Gewerbe- / Industriegrundstücken an die TROWISTA gerichtet.

Bezüglich der Größenanforderungen für Gewerbegrundstücke verhält es sich wie folgt:

Größe in qm	Anzahl
Bis 2.000	24
2.001 bis 5.000	37
5.001 bis 10.000	14
10.001 bis 20.000	11
Über 20.000	11

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht für alle Anfragen Angaben zur Nutzung (Lager oder Produktion etc.) vorliegen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass einzelne Anfragen sowohl Lager- als auch Produktionsflächen benötigen. Die Anzahl der jeweiligen Anfragen sind über den genannten Zeitraum relativ konstant geblieben.

Anzahl der Anfragen nach Branche und weiteren Kriterien vom 01.01.2020 bis 30.09.2023:

Gewerbegrundstücke: Erweiterung (20), Neuansiedlung (40), Verlagerung (21) und keine Angabe (40).

Aktuelle Lage:

Von der Gesamtanzahl der Anfragen im obigen Berichtszeitraum sind derzeit insgesamt 19 qualifizierte Anfragen nach Grundstücken aktuell.

Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 31.10.2023

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 31.10.2023 (verfristeter Posteingang am 02.11.2023) zielt auf eine mittel- bis langfristige Wohnbebauung auf dem gesamten Areal der ehemaligen DN-Flächen ab. Wie im Antrag beschrieben würde die Umsetzung des städtebaulichen Zieles der Wohnbebauung mit „immensen Sanierungskosten“ einhergehen. Die Revitalisierung der Flächen, im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten, würde aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn machen, da für eine Wohngebietsnutzung strengere Grenzwerte einzuhalten sind, als bei einer Gewerbenutzung.

Wohnbauflächen sind rar in Troisdorf, allerdings entstehen durch eine heranrückende Wohnbebauung neue Konflikte für den bestehenden Industriepark Troisdorf westlich des besagten Areals. Die Stadt Troisdorf hat ein großes Interesse daran, diesen Standort zu sichern, dessen Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten und ggfls. eine Expansion auf benannten Flächen zu ermöglichen. Im Übergang von Gewerbe zu Wohnen muss mindestens eine gemischte bauliche Nutzung oder genügend Abstand als Puffer vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach Gesetz zu gewährleisten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist von der Gemeinde der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten und abzuarbeiten. Laut diesem Rechtsgrundsatz sind emittierende Bereiche und solche mit schutzwürdigen Nutzungen räumlich so zu trennen, dass schädliche Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Des Weiteren müsste für die Ausweisung von Wohnbauflächen zum einen der Regionalplan (heute Fläche dargestellt als GIB - gewerbliche und industrielle Nutzungen) sowie der Flächennutzungsplan (heute dargestellt als G - gewerbliche Bauflächen) geändert werden.

Als langfristige Entwicklungsperspektive kann durch die Steuerungen der Nutzungen im Zuge des Planverfahrens T 182, Blatt 2 und auch T 182, Blatt 1 (Kronenforstviertel) in den östlichen Randbereichen zur Carl-Diem-Straße Wohnbebauung als Arrondierung weitergedacht bzw. ermöglicht werden. Dafür ist auf dem DN-Areal eine immissionsschutzrechtliche Baugebietsgliederung notwendig um die angrenzende Wohnbebauung vor Konflikten (Lärm, Staub, Gerüchen) zu schützen.

Als Arbeitshilfe kann für die zukünftige Bauleitplanung der Abstandserlass NRW herangezogen werden, dessen Regelwerken zum Immissionsschutz vollzugstaugliche pauschale Schutzabstände in Form von Abstandsklassen vorgeben, die zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten in Abhängigkeit vom Emissionsverhalten der Betriebe einzuhalten sind.

Die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen erfordert es, dass von gewerblichen, industriellen und sonstigen Anlagen sowie öffentliche Straßen nur unvermeidbare Auswirkungen (Emissionen) ausgehen und diese durch Schutzabstände und/oder Schutzvorkehrungen soweit reduziert werden, dass sie bei den Schutzgütern keine schädlichen Einwirkungen (Immissionen) hinterlassen.

Der anlagenbezogene Immissionsschutz, der die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Anlagen betrifft und von den Immissionsschutzbehörden wahrgenommen wird, steht in wechselseitigem Zusammenhang mit der gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungsplanung im Sinne des § 50 BImSchG.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T182, Blatt 2 im Sinne des § 30 BauGB soll, um der Zielsetzung und den Rahmenbedingungen dieses Bauleitplans gerecht zu werden (DS-Nr. 2023/0875), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

b) Besonderes Vorkaufsrecht

Um dieser Zielsetzung und den Rahmenbedingungen gerecht zu werden, schlägt die Verwaltung gleichzeitig vor, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Begründung zur

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Troisdorf die 62 ha große Fläche neu zu ordnen, insbesondere um die Erschließung des geplanten Gebietes zu optimieren und für eine gewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzung, geeignete Grundstücke zu schaffen.

Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Troisdorf über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Verwaltung in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Der gesamte industrielle Bereich zwischen Spich und Troisdorf-Mitte war historisch betrachtet ein wesentlicher Auslöser der Stadtentwicklung und stellt auch noch heute mit mehreren tausend Arbeitsplätzen in den verschiedenen Nachfolgebetrieben einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Stadt und die gesamte Region dar.

Die Stadt Troisdorf hat damals im westlichen Bereich mindergenutzte oder brachliegende Flächen erworben mit dem Ziel, sie für die weitere Stadtentwicklung zu aktivieren und durch Ansiedlung neuer Betriebe zu revitalisieren.

Die Stadt hat hierzu eine städtebauliche Rahmenplanung entwickelt und die Erstellung von folgenden Bebauungsplänen erarbeitet, insbesondere

- T 175, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf, Bereich Mülheimer Straße (beiderseits Mülheimer Straße (Rechtskraft 15.6.2013))
- T175, Blatt 4a, 2. Änderung und Erweiterung, IndustrieStadtspark (Rechtskraft 22.12.2018)

- T 164 Stadtteil Troisdorf, Bereich Kaiserstraße (jetzige Kronenstraße), Ravensberger Weg, Kölner Straße (Rechtskraft der 2. Änderung: 22.11.2014)
- T 182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica-Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) (im Verfahren, Aufstellung: 14.02.2019)

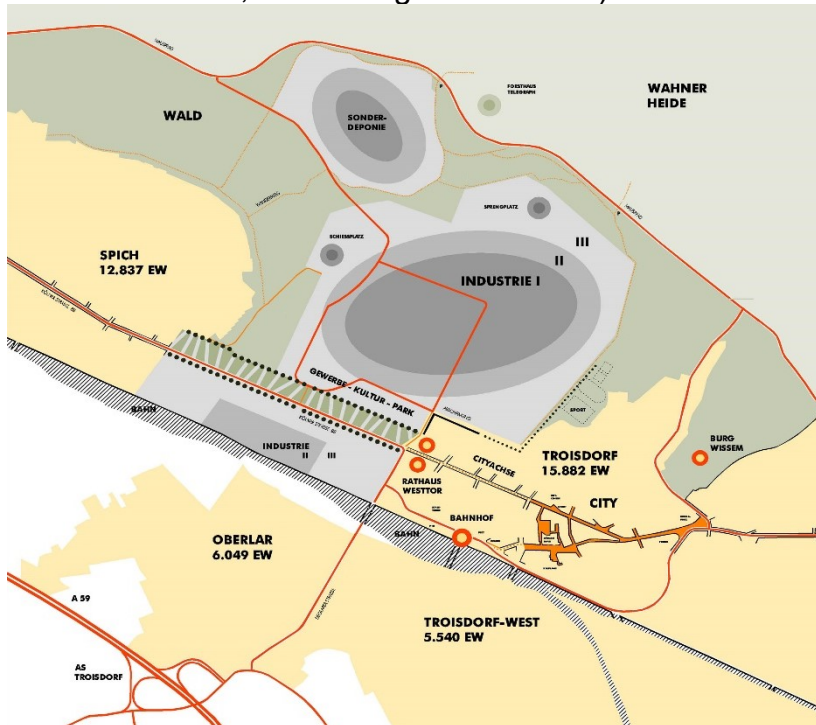


Abb. 4: Rahmenplanung Troisdorf-Mitte, Prof. Ulrich Coersmeier GMI, 2006

Besonders der Bereich zwischen Kronenstraße und Mülheimer Straße (Bebauungsplan T164) hat eine städtebauliche Aufwertung gegenüber dem Rathaus erfahren. 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 Mitte rund um das Rathaus entstanden. Letzte Baulücken sind in der Vermarktung bzw. werden bald geschlossen. Auch ein Pflegeheim, Gastronomie und Wohnen sind dort etabliert.

Im Zuge der Auflösung und Zersplitterung der Dynamit Nobel(DN)/Hüls Troisdorf (HT) wurde damals für den gesamten Bereich ein langjähriger und tiefgehender Umnutzungsprozess eingeleitet. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes der Stadt Troisdorf befindet sich direkt gegenüber an der Kronenstraße neben der Stadthalle, wo sich damals das DN-Hochhaus befand.

Auf dem bis in das Jahr 2008 gewerblich genutzten Gelände der Firma Orica Germany GmbH werden aktuell Bauflächen von ca. 5,5 ha im sog. „Kronenforstviertel“ (Bebauungsplan T 182, Blatt 1) neu geordnet bzw. entwickelt. Mit dem Gesamtareal besteht die einmalige Chance, die o.g. Entwicklung des Troisdorfer Zentrums fortzuführen.

Um alle erwähnten städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Rathausbereiches und der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung und zur Sicherung von notwendigen Gewerbeflächen im nördlichen Bereich der Kronenstraße und somit

eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, soll der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. 1, Nr. 2 BauGB an allen bebauten und unbebauten Grundstücken dort zustehen.

Klimacheck:

Die Vorkaufsrechtssatzung allein wirkt sich nicht auf das Klima aus. Hier ist auf die Ebene des Bebauungsplanes zu verweisen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter