



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T182, Blatt 1

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

Konversion des ehemaligen Orica- Geländes

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan T182, Blatt 1

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

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Troisdorf- Mitte und wird im Norden von gewerblichen Flächen der ehemaligen Dynamit Nobel (DN), im Osten von der Carl- Diem- Straße, im Süden von der Kronenstraße und im Westen wiederum von gewerblichen Bauflächen der ehemaligen DN begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Lageplan entnommen werden.

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.

Auf dem bis in das Jahr 2008 gewerblich genutzten Gelände der Firma Orica Germany GmbH sollen Bauflächen von ca. 5,5 ha im sog. „Kronenforstviertel“ neu geordnet bzw. entwickelt werden. Damit besteht die einmalige Chance, die o.g. Entwicklung des Troisdorfer Zentrum fortzuführen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

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

Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Troisdorf vom 20.12.2016 stellt für

das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Außerdem sind Einzelstandorte mit Altlastenverdacht gekennzeichnet, die aus der ehemaligen Nutzung des Geländes resultieren.

Damit der Bebauungsplan aus dem FNP als entwickelt angesehen werden kann, müssen für einen Teilbereich des Plangebietes die gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen im Parallelverfahren geändert werden.

2.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises sieht für das Plangebiet keine Festsetzungen vor, da das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet ist.

2.4 Bebauungsplan

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger - die M.P.E GmbH & Co. KG aus Köln- hat von der Orica Germany GmbH die Flurstücke, die das Plangebiet bilden, erworben. Die Flächen sollen einerseits gewerblich neu geordnet und andererseits zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Das vorliegende und an späterer Stelle erläuterte Konzept wurde durch das Architekturbüro Pilhatsch und Partner aus Bonn erarbeitet.

Außerdem plant der Rhein- Sieg- Kreis auf einer Fläche von ca. 1,5 ha den Neubau eines Gefahrenabwehrzentrums (GAZ). Dieses Vorhaben könnte -falls gewünscht- im nachfolgend beschriebenen Gewerbequartier angeordnet werden.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltbericht notwendig.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neue Sammelstraße an die Kronenstraße angebunden. Damit entfällt die heutige Anbindung über das Gelände der DN, die nur über

Dienstbarkeiten gesichert ist. Die Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes mit der Kronenstraße wurde positiv betrachtet.

Von dieser Sammelstraße ausgehend ist das Gewerbequartier und die Wohnbebauung jeweils über eine zusätzliche, neue Stichstraße erschlossen, die ebenfalls in entsprechend dimensionierten Wendeanlagen endet. Die Stichstraße für das Gewerbe soll öffentlich gewidmet werden. Die Straße innerhalb des Wohnquartiers trägt privaten Charakter.

Über Fuß- und Radwege sind die neuen Quartiere an ihr bauliches Umfeld über kurze Wege angebunden.

Gewerbequartier

Die bestehende Halle im Westen des Plangebietes ist in einem guten baulichen Zustand und kann erhalten werden.

Von der o.g. Sammelstraße ausgehend, die von einer Baumreihe gesäumt wird, werden die Baufelder des Gewerbequartiers angebunden. Zur Abschirmung der Kindertagesstätte wird im Süden entlang der Kronenstraße ein Gehölzstreifen erhalten.

Die Gebäude sollen als Bürogebäude eine maximale Höhe von 4 Geschossen (ohne Dachausbau) aufweisen. Außerdem sind 1- bis 2- geschossige Anbauten denkbar, so dass die Vermarktung der Flächen flexibel gestaltet werden kann. Die genaue Aufteilung des ca. 3,6 ha großen Geländes soll je nach Nachfrage im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Als Art der baulichen Nutzung kommen aufgrund der Lage zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie der Kindertagesstätte nur nicht wesentlich störendes Gewerbe (GEE) in Frage. Außerdem stehen die Nutzungen auf Flächen, die mit einem Stern (*) gekennzeichnet sind, unter dem Genehmigungsvorbehalt der Bezirksregierung Köln, da dort zwischen der im Lageplan eingetragene „Linie K22“ und der „Wohnbebauungsgrenze“ die Sprengverordnung (SprengV) zu beachten ist.

Generell sollen die Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden.

In den Übergangsbereichen zum Wohnquartier wird eine intensive Begrünung vorgesehen.

Wohnquartier

Das Wohnquartier bildet den stadträumlichen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an der Kronenstraße, der Hohenzollernstraße sowie der Carl- Diem- Straße. Dieser Teil des Bebauungsplanes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zur bestehenden, gewerblichen Nutzung im Norden werden die angemessenen Sicherheitsabstände („K22- Linie“ nach 2. SprengV zzgl. einem Faktor 1,6 nach KAS-18) eingehalten. Diese Linie ist im Lageplan als „Wohnbebauungsgrenze“ bezeichnet.

Die Neubebauung wird aus einer abwechslungsreichen Mischung unterschiedlicher Gebäudeformen des Geschosswohnungsbaues mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung bestimmt, die sich straßenbegleitend gruppiert. Dadurch entsteht ein großzügiger Gesamteindruck, der auch die spätere Lebensqualität der Bewohner positiv bestimmen wird.

Die Wohnbebauung wird mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dach entwickelt, die die Maßstäblichkeit der Bestandsbebauung auf der Südseite der Kronenstraße aufnimmt.

Die der Planung beigefügten Perspektiven vermitteln anschaulich die Verteilung der Baumassen im Plangebiet.

Insgesamt kann ein Bauvolumen von ca. 17.500 qm Bruttogeschossfläche (BGF) für den Wohnungsbau realisiert werden, was ca. 190 Wohnungen entspricht. Der genaue Wohnungsmix (gefördert, Miete, Eigentum) soll im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Entlang der Planstraßen sind auch die Besucherparkplätze untergebracht. Für die Bewohner werden sie in Tiefgaragen angeordnet.

Private Grünfläche

Im Südwesten des Plangebietes soll die bestehende Gehölzkulisse das Gewerbegebiet vom gegenüber liegenden Kindergarten abschirmen.

4. Verwirklichungsmaßnahmen

Die M.P.E GmbH & Co. KG Köln als Vorhabenträger steht in der Verfügungsgewalt über die das Plangebiet bildenden Grundstücke. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind daher nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat bereits die Beräumung des Areals in die Wege geleitet. Genehmigungen, die noch bestehenden Gebäude abzureißen, liegen bereits vor.

Bzgl. der Sanierung der Altlasten ist der Vorhabenträger bereit, einen Sanierungsvertrag mit der Stadt Troisdorf bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abzuschließen. Erste gutachterliche Aussagen wurden bereits von der Orica erarbeitet.

Außerdem soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Troisdorf bzgl. der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße und Kanal) abgeschlossen werden. Die Planungen hierzu werden durch das Ingenieurbüro Brenner GmbH aus Hennef bearbeitet.

5. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die erforderlichen Gutachten zu übernehmen.

Der Stadt Troisdorf entstehen keine Kosten.