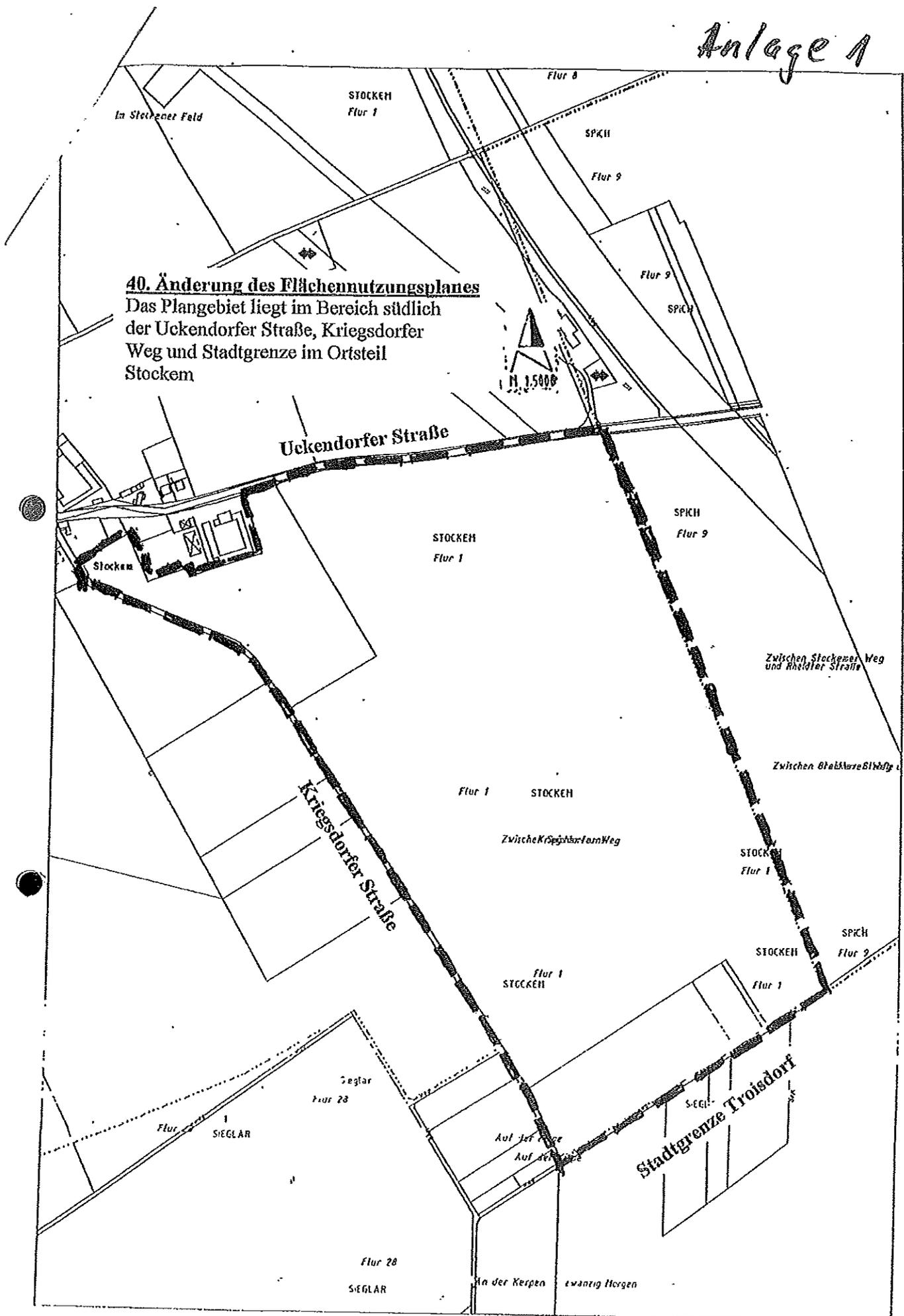


Anlage 1

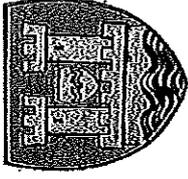
40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet liegt im Bereich südlich der Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Weg und Stadtgrenze im Ortsteil Stockem



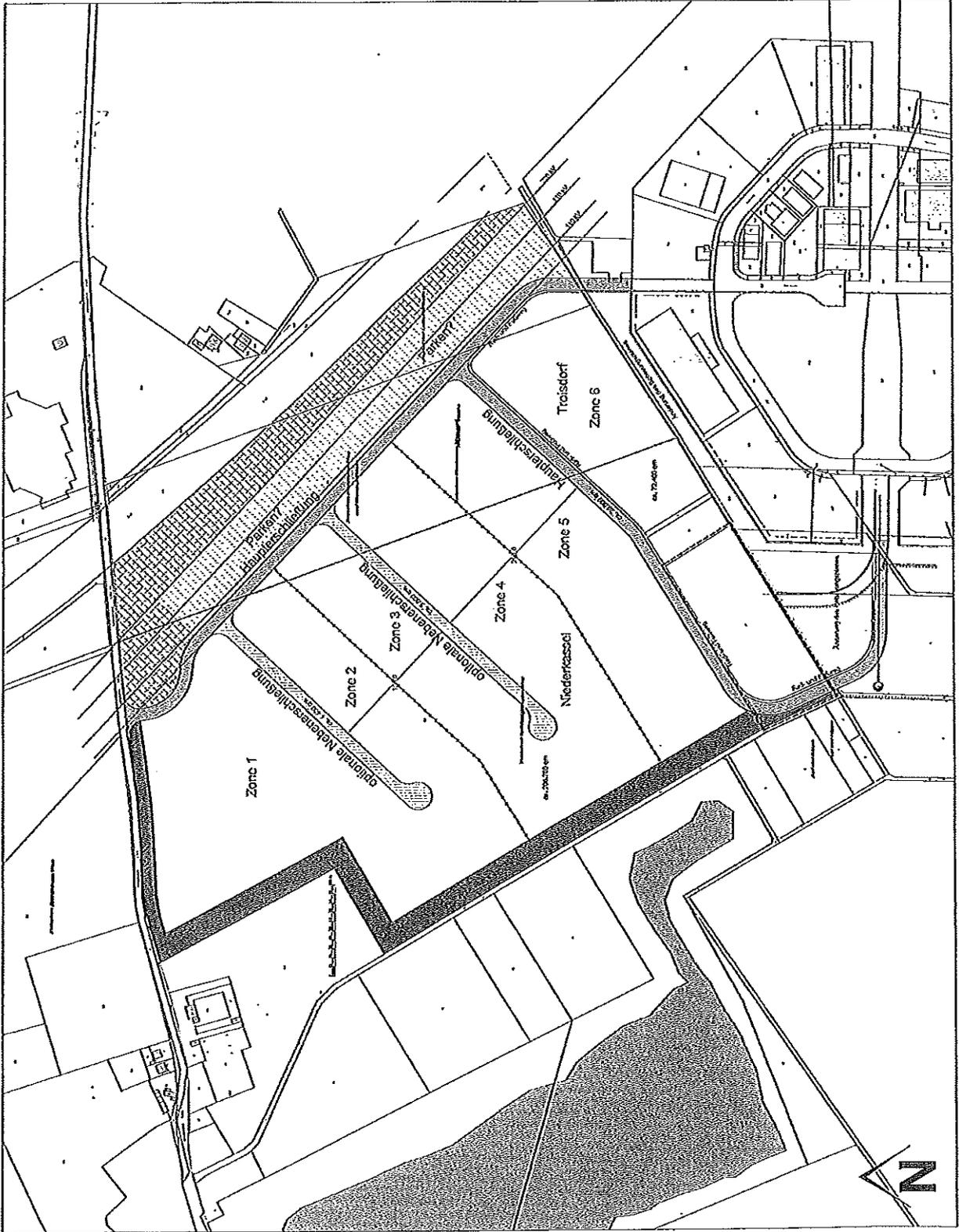
Gewerbegebiet Troisdorf - Niederkassel

Erschließungskonzept



Legende

-  bestehende Gebäude (Grundstück, ggf. bestehende Nebenschleife)
Zustand & umschließende Mauerwerk
darunter hoch verankertes oder abstrahlendes
-  neue Gebäude
-  neue Gebäude mit Parkplatz
-  neue Gebäude mit Parkplatz und Landschaftsplanung



Anlage 2

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH



Sachverständige
Stadt Troisdorf
Troisdorf 53209
Troisdorf 53209
www.planungsbuero-dittlich.de

Projekt Nr. 563-13
Maßstab 1:2000
Datum 25.10.2013

Anlage 4.0

Sachdarstellung:

Die Firma Merinos wurde im Jahre 1970 gegründet, sie gehört heute zu den drei größten Teppichherstellern weltweit und exportiert in mehr als 65 Länder. Im Jahre 2004 wurde ergänzend die Merinos Möbel gegründet. Am Produktionsstandort Izmir/Türkei werden seit dem auf einer bebauten Fläche von ca. 100.000 m² Möbel und Heimtextilien produziert.

Im Jahre 2006 wurde die europäische Logistikzentrale Medipa Group GmbH gegründet, um dem europäischen Kunden einen schnellen und vor allem persönlichen Service bieten zu können. Hier werden auf einer bis zu 60.000 m² großen Lagerfläche unterschiedlichste Qualitäten gelagert und vertrieben.

Seit 2006 ist die Medipa Handels GmbH im Gewerbegebiet Junkersring ansässig und hat dort inzwischen zwei große Lagerhallen mit insgesamt ca. 12.000 qm Bruttogeschossfläche gebaut. Für die zweite Halle wurde der Bebauungsplan SP 50, Blatt 2 im Rahmen der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.06.2013 entsprechend angepasst. Die Firma möchte am Standort Junkersring weiter expandieren und in zwei Bauabschnitten weitere Hallen bauen. Dies ist nur in nördlicher Richtung auf dem Gebiet der Stadt Niederkassel möglich.

Der nördlich angrenzende Bereich ist Bestandteil des interkommunalen Gewerbegebietes Troisdorf – Niederkassel entlang der A 59, das im Jahre 1998 auf der Grundlage einer gemeinsam beauftragten Rahmenplanung beschlossen wurde (Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses der Stadt Niederkassel und des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Troisdorf am 14.05.1998).

Die Rahmenplanung berücksichtigt eine abschnittsweise Entwicklung. Das Gewerbegebiet ist Bestandteil des derzeitigen Regionalplanes, auf Troisdorfer Seite im Flächennutzungsplan dargestellt und durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesichert. Die Rahmenplanung sieht insbesondere einen breiten Grünstreifen entlang der gemeinsamen Stadtgrenze beidseits des Feldwegs vor, der von Kriegsdorf über die A 59 nach Spich verläuft und in der Bauleitplanung der Stadt Troisdorf planungsrechtlich gesichert ist, sowie die verkehrliche Anbindung des Niederkasseler Bereichs an den Junkersring und somit eine Erschließung über das Stadtgebiet Troisdorf vor (Anlage 1).

Die Realisierung des Gewerbegebietes ist in Troisdorf weit fortgeschritten, während eine entsprechende Entwicklung in Niederkassel bisher durch die Eigentumsverhältnisse gehindert war. Inzwischen ergibt sich die Möglichkeit, angrenzend an die Medipa Handels GmbH mit einer Teilfläche von ca. 1,7 ha zumindest einen Einstieg in die Entwicklung in Niederkassel zu finden. Die Stadt Niederkassel hat für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich des Teilplans A einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, und beabsichtigt, für die Teilpläne A und B einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen, mit dem Ziel, dort gewerbliche Bauflächen darzustellen.

Voraussetzung dafür ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf sowie eine Änderung des Bebauungsplanes SP 50, Blatt 2b mit

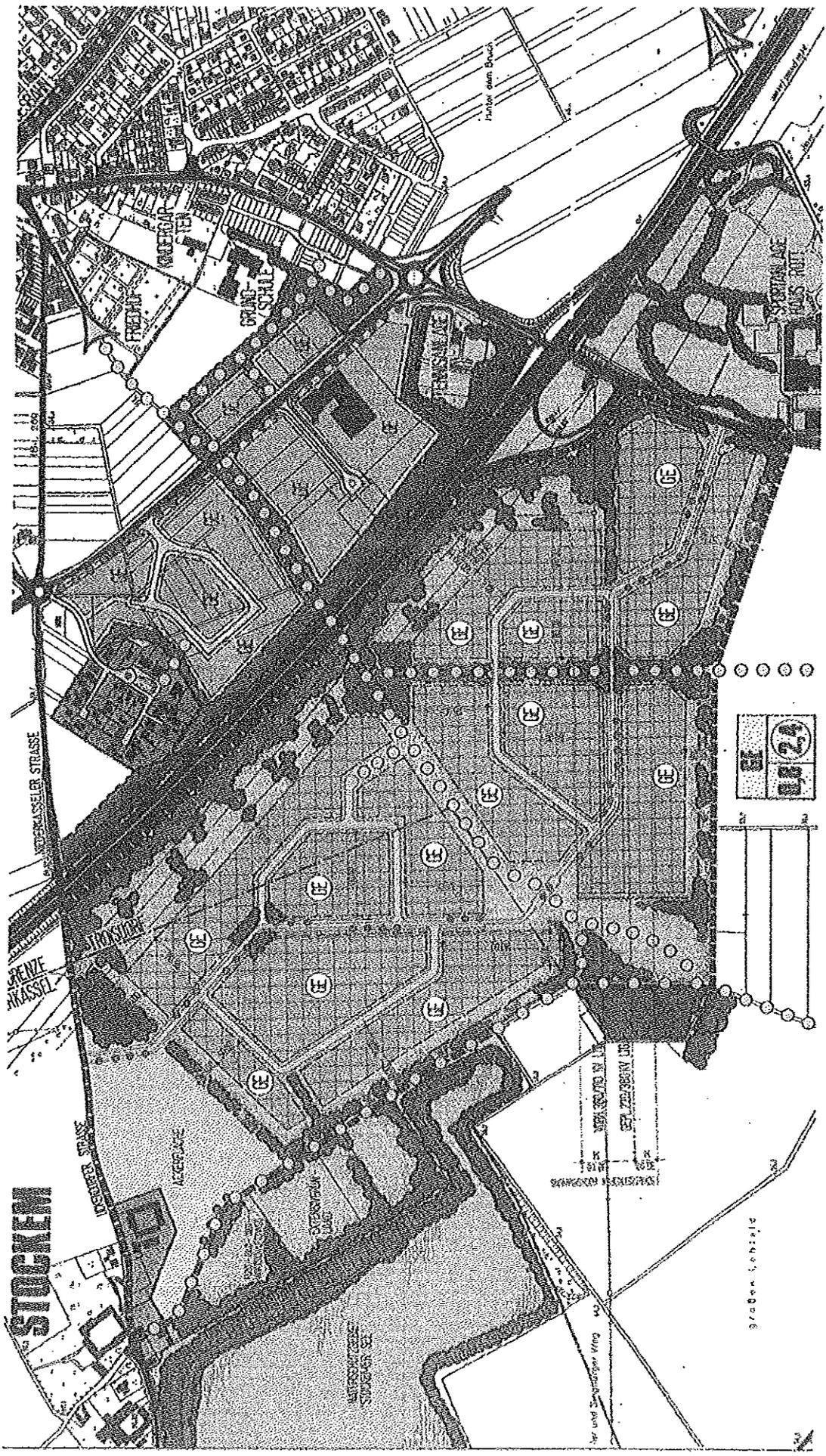
- Verlängerung und Anschluss der Erschließungsstraße Richtung Niederkassel
- Verbindung der Grundstücke durch Aufgabe des Grünstreifens und des Rad- und Fußweges und Ausweisung als Gewerbegebiet. Der Geh- und Radweg soll auf Troisdorfer Stadtgebiet über die vorhandenen Straßen geführt werden.
- Anpassung der Ausgleichsflächen.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Niederkassel, der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH und der Trowista GmbH schlägt die Verwaltung vor; zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterung Medipa eine aufeinander abgestimmte Planung für diesen Bereich durch entsprechende Aufstellungsbeschlüsse einzuleiten.

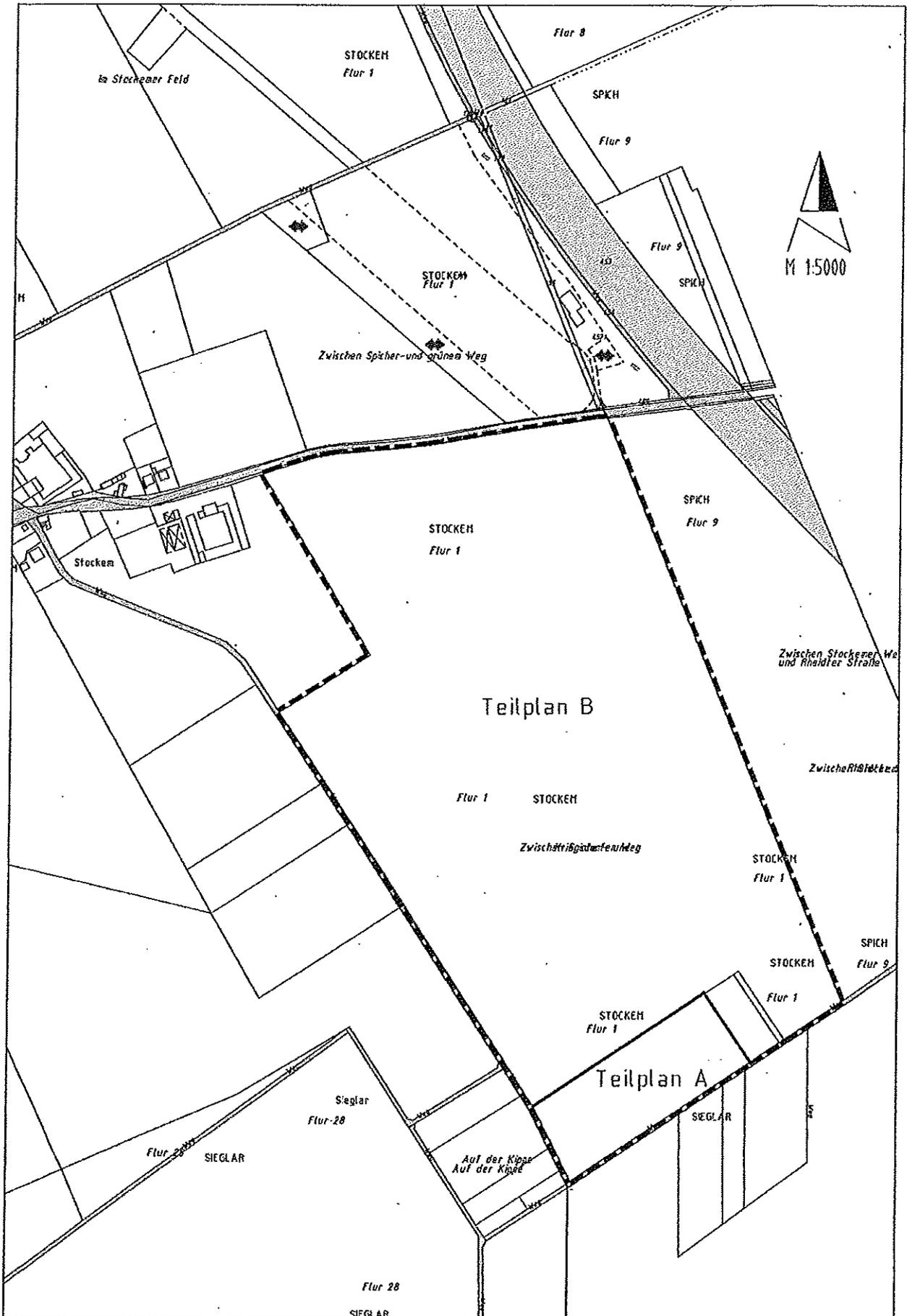
Die Erschließung und Entwicklung der Grundstücke soll auf Niederkasseler Seite durch die H.W. Pütz Immobilien GmbH erfolgen. Es ist beabsichtigt, die Planung für beide Städte über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zu vereinbaren. Die weiteren Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu klären und festzulegen.

Um Beratung wird gebeten.

ANLAGE 4.1



ANLAGE 4.2



55.0
Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b
3. Änderung

