STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan A 132, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Altenrath
Bereich östlich Heidegraben, Flughafenstraße

- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Rücknahme von Mischbauflächen -

Satzungsbeschluss 03.07.2012

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan A 132, 3. Änderung

(im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Bereich östlich Heidegraben, Flughafenstraße

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den als Mischgebiet festgesetzten Bereich entlang der Flughafenstraße zwischen der Straße „Heidegraben“ im Westen bis zur Fußwegeverbindung zwischen Flughafenstraße und der Straße „Zum Krötenpfuhl“ östlich des Grundstücks Flughafenstraße 58. Die südlich angrenzenden Wohngrundstücke wurden zur Darstellung der Nutzungszusammenhänge in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen, eine Änderung der für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen erfolgt jedoch nicht. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

Der Bebauungsplan A 132 wurde mit dem Ziel aufgestellt, den noch größtenteils unbebauten Teilbereich Altenraths für eine Bebauung zu entwickeln, die den dörflichen Charakter des Ortes widerspiegelt. Neben reinen Wohnquartieren wurde entlang der Flughafenstraße durch die Festsetzung von Mischgebieten Möglichkeiten für eine geschäftliche Nutzung angeboten um die Zentrumsbildung entlang der Haupterschließungsstraße zu fördern.

Der Bebauungsplan wurde am 30.11.1991 rechtskräftig. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach der BauNVO 1990. In Mischgebieten, die vorwiegend gewerblich geprägt sind, ist der Nutzungstyp „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte“ allgemein zulässig, ansonsten ausnahmsweise zulässig.

Der Kreuzungsbereich Flughafenstraße, Heidegraben, Schengbüchel weist eine vorwiegend gewerblich geprägte Struktur auf, so dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich allgemein zulässig wären.

Im weiteren Verlauf der Flughafenstraße hat sich durch ein deutliches Übergewicht von reinen Wohnhäusern die Wohnnutzung verfestigt. Der Straßenzug weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Das für ein gleichberechtigtes Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen gebotene quantitative Mischungsverhältnis fehlt. Aktuell befinden sich dort auch keine genehmigten gewerblichen Nutzungen, die eine Mischgebietsausweisung als Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit bedürften. Eine Vorbelastung des Gebiets durch die

Beeinträchtigung bereits vorhandener Anlagen besteht nicht, sodass bei Ansiedlung eines in der Regel mischgebietsverträglichen Betriebes aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung und der damit verbundenen Wohnruhe Immissionskonflikte zu erwarten wären.

Die im Zuge der Bebauungsplanänderung geplante Rücknahme von Mischbauflächen weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles wird durch diese Abweichung von der vorgesehenen Nutzung für diesen Bereich nicht beeinträchtigt.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlass der Planänderung ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Spielhalle mit Internetcafe im überwiegend gewerblich geprägten Mischgebiet

Gemäß des Steuerungskonzeptes für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Stadt Troisdorf besteht ein Anpassungsbedarf für die Bauleitpläne, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit entweder allgemein oder ausnahmsweise gegeben ist, jedoch nach den aufgezeigten Handlungsempfehlungen generell auszuschließen ist. Dies betrifft u. a. „… Gebiete, für die eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorhanden ist, die sich aber nur bedingt für Vergnügungsstätten eignen - aufgrund ihrer Standortprofile, Flächendisposition und Lage.“ (Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ in der Stadt Troisdorf, Abschlussbericht, Köln, Juni 2010, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH).

Die Planänderung stützt sich auf die Empfehlungen des Steuerungskonzeptes und auf den Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf (November 2010), der im Hinblick auf die Ortsgeschichte Altenraths die besondere Bedeutung dieses Kreuzungsbereiches als Ortskern hervorhebt und eine dem entsprechende bauplanerische und gestalterische Ausgestaltung als dörfliches Kerngebiet anregt.

Die eher generalisierende Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Flughafenstraße in dem seit dem 30.11.1991 rechtskräftigen Bebauungsplan trägt dieser Situation kaum Rechnung. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen richtet sich nach der BauNVO 1990 und somit sind in dem eher gewerblich geprägten Bereich der Kreuzung Flughafenstraße, Heidegraben und Schengbüchel nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im weiteren Verlauf des Mischgebietes entlang der Flughafenstraße wären sie noch als Ausnahme zulässig. Damit stehen Dienstleistung und Einzelhandel in Konkurrenz zu profitableren Vergnügungsstätten, die nicht nur einen städtebaulich unerwünschten Verdrängungseffekt erwarten lassen, sondern auch unmittelbare Nutzungskonflikte auslösen können. Neben den im Denkmalpflegeplan genannten Aspekten der Ortsbildpflege ist im Hinblick auf die isolierte Wohnlage Altenraths die Entwicklung und Stärkung einer tragfähigen verbrauchernahen Versorgung durch kleinflächigen Einzelhandel soweit wie möglich planerisch zu stützen.

Die Planänderung verfolgt aus den vorgenannten Gründen das Ziel, den Kreuzungsbereich mit einer bestandsorientierten Ausweisung als Mischgebiet, in dem Vergnü-

gungsstätten ausgeschlossen sind, als „Dorfzentrum“ und ergänzende Nahversorgungslage mit kleinflächigem Einzelhandel zu entwickeln und zu stärken.

Zweck der Planänderung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Reduzierung der Ausweisung als Mischgebiet auf den Kreuzungsbereich Heidegraben, Schengbüchel und Flughafenstraße.

In dem über den Kreuzungsbereich hinausgehenden Straßenverlauf wird die Ausweisung des Mischgebietes zugunsten einer ebenfalls bestandsorientierten Wohngebietsausweisung reduziert.

3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für das Plangebiet besteht seit dem 31.11.1991 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine Bebauung in Wohn- und gemischter Nutzung vorbereitet. Der Bebauungsplan wurde bereits umgesetzt, das Gebiet ist plangemäß erschlossen und vollständig bebaut.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 9790 m², UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB), damit sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) gegeben. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

4 Begründung der geänderten Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden unter Berücksichtigung des Bestands entsprechend der geänderten Baugebietsausweisung angepasst. Die übrigen Festsetzungen werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird auf den Bereich der Kreuzung Flughafenstraße / Heidegraben einschließlich des Grundstücks Flughafenstraße 44a-44 (Flurstück 2963) reduziert. Damit besteht für diesen Bereich weiterhin perspektivisch die Möglichkeit einer umfangreicheren gewerblichen Nutzung, auch wenn das Flurstück 2963 heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8), sowie Geschossigkeit, Bauweise, Dachform und Dachneigung bleiben erhalten.

Zur Verwirklichung der Planungsziele werden Nutzungen, die von ihrer Eigenart im Baugebiet nicht in Betracht kommen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ebenso ausgeschlossen, wie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Der Ausschluss bezieht sich auch auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da jede Ansiedlung im Plangebiet den Planungszielen zuwider läuft.

Ergänzend ist die Anlagenart der Sex-Shops / Erotikfachmärkte als Einzelhandelsnutzung unzulässig, um auch der abstrakten Gefahr einer Störung und gänzlichen Verdrängung einer ergänzenden maßvollen Nahversorgungsentwicklung im Bereich des Dorfzentrums durch unverträgliche Einzelhandelsnutzungen zu begegnen.

Der Bereich Flughafenstraße 48 bis einschließlich Hausnummer 58 wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Im Zuge der Nutzungsänderung wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 reduziert und somit den Festsetzungen für die angrenzenden Wohngebiete angepasst. Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, da die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen innerhalb der festgelegten Baufenster nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden kann.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von den Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO in Verbindung § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen von ihrem Charakter her der Zielsetzung dieses durch überwiegende Wohnnutzung geprägten Gebiets nicht entsprechen.

4.2 Verkehrsflächen

Die in der Planänderung dargestellten Verkehrsflächen sind bereits fertig ausgebaut. Der Kreuzungsbereich Schengbüchel, Heidegraben und Flughafenstraße wurde als Kreisel ausgebaut. Im Zuge der Planänderung wird die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bereich des Grundstücks Flughafenstraße 43 an die Parzellierung und an den vorhandenen Straßenausbau angepasst.

5 Hinweise

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes A 132 ist die Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zu den Bebauungsplänen A 128, A 131, A 132, A 134 und A 135 (einheitliche Gestaltungsvorschriften für die gesamte Ortschaft Altenrath), in Kraft getreten am 06.01.1988, rechtsverbindlich.

Altbergbauliche Situation:

Das Plangebiet befindet sich über erloschenen Bergwerksfeldern, jedoch ist in den der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Plangebietes dokumentiert. Das Plangebiet wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 132 in den 1990er Jahren erschlossen und ist zwischenzeitlich komplett bebaut.

Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeit im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Es ist empfehlenswert, eine solche Auffüllungssituation durch einen Baugrundsachverständigen bewerten zu lassen und im Einzelfall einen Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

Grundsätzlich empfiehlt die Bergbehörde bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Dies können atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Bauwerken sein, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind, z. B. Rissbildungen in Gebäuden oder (regelmäßig wiederkehrende) Absenkungen (Einbrüche) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte ebenfalls ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Kampfmittel:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt in seinem Schreiben vom 09.03.2012 (AZ: 22.5-3-5382068-79/12/) aufgrund eines diffusen Kampfmittelverdachtes eine geophysikalische Untersuchung zu überbauender Flächen vor Baubeginn. Die Vorgehensweise ist mit einem Mitarbeiter des KBD abzustimmen.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden.

7 Kosten und Finanzierung

Über die Planungskosten hinaus entstehen keine weiteren Kosten.

8 Anlagen

Anlage 1: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“

Troisdorf, ...

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, ...

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet und bisherige planungsrechtliche Situation 1
2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 2
3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz 3
4 Begründung der geänderten Festsetzungen 3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 3
4.2 Verkehrsflächen 4
5 Hinweise 4
6 Verwirklichungsmaßnahmen 5
7 Kosten und Finanzierung 5
8 Anlagen 5