STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan A 134, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Altenrath
Bereich westlich Heidegraben, Flughafenstraße

- Ausschluss von Vergnügungsstätten -

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 134, 3. Änderung

(im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Bereich westlich 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 Osten und der Straße Rübkamp im Westen einschließlich des Grundstückes Rübkamp 1, für das im rechtskräftigen Bebauungsplan A 134 ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Zuge der Änderung soll dieses Grundstück komplett in das Mischgebiet einbezogen werden um Art und Maß der baulichen Nutzung zu vereinheitlichen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Der Bebauungsplan A 134 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 ist seit dem 01.04.1989 rechtskräftig. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach der BauNVO 1977. Die Nutzung „Vergnügungsstätte“ ist zwar in der BauNVO 1977 nicht aufgeführt, dies bedeutet jedoch nicht ihre grundsätzliche Unzulässigkeit, da sie als eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart „Gewerbebetriebe“ einzuordnen sind. Damit stehen Dienstleistung und Einzelhandel, die hier vornehmlich der Nahversorgung dienen sollen, in Konkurrenz zu profitableren Vergnügungsstätten, die nicht nur einen städtebaulich unerwünschten Verdrängungseffekt erwarten lassen, sondern auch unmittelbare Nutzungskonflikte auslösen können.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Leerstände im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Kreuzung Flughafenstraße / Heidegraben führten zu einer konkreten Anfrage für eine Spielhalle.

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 Vergnügungs-

stätten 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 Planänderung verfolgt aus den vorgenannten Gründen das Ziel, den Kreuzungsbereich mit einer bestandsorientierten Ausweisung als Mischgebiet, in dem Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind, als „Dorfzentrum“ und ergänzende Nahversorgungslage mit kleinflächigem Einzelhandel zu entwickeln und zu stärken.

3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Für das Plangebiet besteht seit dem 01.04.1989 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. 7950 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

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Art der baulichen Nutzung.

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 in Mischgebieten Gemäß der BauNVO 1990, 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.

Die für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Bauweise und Dachform werden auch für den nördlichen Teilbereich des Grundstückes Rübkamp 1 unverändert übernommen.

Ein Eingriff in eine bisher zulässige ausgeübte Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verursacht, da die durch die Festsetzungen angebotenen Nutzungsmöglichen nicht ausgeschöpft wurden.

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:

Der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt ein Lageriss vor, auf dem ca. 90 m südwestlich und ca. 60 m nordwestlich des Plangebietes jeweils ein Schacht verzeichnet ist.

Eine abschließende Klärung über Abbautätigkeiten in dem dargestellten Erzgang ist nur nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) möglich. Sollten im tages-/ oberflächennahem Bereich unter dem Plangebiet Hohlräume oder Verbruchzonen vorhanden sein, so kann über diesem Teil des Plangebietes eine Absenkung oder ein Einsturz der Tagesoberflächen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeit im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Eine solche Auffüllungssituation sollte durch einen Baugrundsachverständigen bewertet werden und im Einzelfall sollte ein Sachverständiger für Altbergbau hinzugezogen werden.

Grundsätzlich ist 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: 22.5-3-5382068-78/12/) 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 1
3 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz 2
4 Begründung der geänderten Festsetzungen 2
5 Hinweise 3
6 Verwirklichungsmaßnahmen 3
7 Kosten und Finanzierung 4
8 Anlagen 4