Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i.V. mit § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan H 105, Blatt 2

Stadtteil Troisdorf – Friedrich – Wilhelms – Hütte, Bereich Mendener Straße, Ahrstraße, DB – Strecke Köln - Niederlahnstein

1. Vorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte, zwischen der Ahrstraße, Mendener Straße, Donawitzstraße und den Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Köln - Niederlahnstein.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,36 ha auf.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB aus. Dort können u.a. „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Der Regionalplan- Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, Regionen Köln/Bonn, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft - weist den Bereich als „Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsgebiete (Rhein)“ aus.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 105, Blatt 2 **G – Gewerbliche Bauflächen** dar.

1.2.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes H 105, Blatt 2 war bereits am 08.09.2005 ein Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht worden.
Auf Grund der geänderten Gesetzgebung des Baugesetzbuches hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.03.2007 unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erneut gefasst und am 10.04.2007 bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB darf jedoch nur erfolgen, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da bereits die Addition der Grundflächen im Bereich des Bebauungsplanes H 105 eine Flächengröße von ca. 20.000 m² ergibt und hierzu noch die Grundflächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes T 31 (ca. 11.900 m²) hinzuzurechnen sind, ist die zulässige Flächengröße für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne weitere Vorprüfung erheblich überschritten. In Anbetracht des für diesen Bebauungsplan ähnlichen Arbeitsaufwandes wird der Plan deshalb mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

1.2.4 Sonstige Vorgaben

Planfeststellung S-Bahn
Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an das Planfeststellungsverfahren S-Bahn S 13 – Troisdorf – Oberkassel an. Für den Planfeststellungsabschnitt PFA 1 – Troisdorf wurde inzwischen die Offenlage durchgeführt, die eingegangenen Einwendungen wurden erörtert. Es gilt eine Veränderungssperre für den Trassenbereich, der eine Aufweitung auf der Westseite vorsieht und Flächen für den Bau, aber auch für die dauerhafte Unterhaltung der geplanten Stützwand und der LS-Anlagen in Anspruch nimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf die Planfeststellungsunterlagen abgestimmt und die Stützwand bzw. der dazugehörige Böschungsbereich als Geltungsbereichsgrenze festgelegt.

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes durch einen externen Gutachter beschlossen. Im Oktober 2005 wurde die Firma CIMA Stadtmarketing in Köln mit der Durchführung der Untersuchung beauftragt. Das Einzelhandelskonzept ist am 26.10.2006 vom Stadtentwicklungsausschuss als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Planungsentscheidungen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Troisdorf beschlossen worden.

Zum zentralen Versorgungsbereich Mendener Straße wurde von den Gutachtern folgende Handlungsstrategie zur Absicherung der Nahversorgung Friedrich-Wilhelms-Hütte aufgezeigt:

- Der Zentrale Versorgungsbereich Mendener Straße dokumentiert den bestehenden Einzelhandelsbesatz zwischen Bahntrasse und den an der Mendener Straße angrenzenden Grundstücksarealen zwischen Lahnstraße und Roncallistraße. Dieser zentrale Versorgungsbereich mit seiner Konzentration von Angeboten im Discountsegment bindet auch aus benachbarten Stadtteilen Kaufkraft.

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in Friedrich-Wilhelms-Hütte bei 0,61 m². Bezogen auf die Warengruppe, Lebensmittel / Reformwaren' liegt sie bei 0,41 und somit über dem Bundesdurchschnitt. Sie spiegelt die alles in allem gute Nahversorgungssituation wider, die es zu erhalten gilt.

- Das Lebensmittelangebot in Friedrich-Wilhelms-Hütte leidet unter einer starken Discountlastigkeit. Gleichzeitig verlagern sich zunehmend die Versorgungsfunktionen in Richtung Mendener Straße. Vorläufiger Schlusspunkt dieser Entwicklung war die Schließung des PENNY-Marktes an der Roncallistraße nach Realisierung eines modernen Betriebskonzeptes an der Mendener Straße.

- Die CIMA empfiehlt, konzeptionell die Arbeitsteilung zwischen den Standorten Mendener Straße und Roncallistraße aufrecht zu erhalten und daher

- das Frischeangebot an der Roncallistraße durch eine Verkaufsflächenerweiterung des vorhandenen Vollsortimenters auf 1.200 m² Verkaufsfläche nachhaltig abzusichern; dabei sollte ein integrierter Standort an der Roncallistraße gefunden werden;

- eine Erweiterung des Discountangebotes oder Ansiedlung von Fachmärkten an der Mendener Straße, die von den Gutachtern als kontraproduktiv zu den ausgeglichenen Nahversorgungsstrukturen in Friedrich-Wilhelms-Hütte bewertet wird, zu vermeiden.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Anlass für die Planung

Ziel der Planaufstellung ist, den Bereich zwischen Mendener Straße und den Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Köln-Niederlahnstein städtebaulich zu ordnen und insbesondere die Vorgaben zur Steuerung möglicher Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne eines Ausschlusses zentrenschädlicher Betriebe und weiterer Nahversorger zu schaffen. Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 keinerlei Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels beinhaltet, ist zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel des Verfahrens ist des Weiteren, die Gewerbegebiete funktional und räumlich so anzuordnen und zu gliedern, dass den Belangen des Umweltschutzes in ausreichendem Umfange entsprochen wird.

3. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung, Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Stadt Troisdorf führt das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes H 105, Blatt 2 durch, um die bauplanungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne eines Ausschlusses zentrenschädlicher Betriebe und weiterer Nahversorger zu schaffen. Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 trifft dazu keine Festsetzungen. Gleichzeitig soll der Bereich zwischen Mendener Straße und den Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Köln-Niederlahnstein durch die Anwendung des Abstandserlasses NRW städtebaulich geordnet werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 5,6 ha und ist weitgehend bebaut, bzw. versiegelt. Es umfasst gleichfalls vorhandene Verkehrsflächen.

Beschreibung der getroffenen Festsetzungen:

- GE - Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Verbindung mit der Abstandsliste NRW

- Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen im GE, Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

- Zulässigkeit von Einzelhandel unter Ausschluss zentralrelevanter Einzelhandelsbetriebe und unter Beschränkung der Verkaufsfläche

- GFZ 0,8 im Gewerbegebiet

- MI - mehrere Teilflächen innerhalb des Plangebietes werden der tatsächlichen Nutzung folgend als Mischgebiet mit GFZ 0,6 und GFZ 0,8 festgesetzt.

- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet.

- WA – zwei Teilflächen werden der tatsächlichen Nutzung folgend als allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in den

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV),
- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,
- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,
- Abstandserlass
- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
- dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW),

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Friedrich-Wilhelms-Hütte und wird im Norden durch die Ahrstraße begrenzt. Daran grenzt nördlich ein Gewerbegebiet an. Im Osten grenzt es an die Bahntrasse, in der die geplante S-Bahn 13, Troisdorf – Oberkassel verlaufen soll. In derselben Trasse verläuft die Bahnstrecke Köln-Koblenz (rechtsrheinisch). Im Südwesten sind die Mendener Straße und z. T. angrenzende Wohn- und Geschäftshäuser noch Bestandteil des Plangebietes. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Mendener Straße.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und weitgehend versiegelt.

Da die Umwelt nicht als Ganzes erfasst und bewertet werden kann, werden im Folgenden die einzelnen Schutzgüter in ihrem Bestand und ihren Funktionen beschrieben. Auf die im Untersuchungsgebiet relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird, sofern vorhanden, in den jeweiligen Punkten hingewiesen.

Schutzgut Mensch
Der Mensch wird an dieser Stelle mit seinen Bedürfnissen nach gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen betrachtet, die keine oder nur unerhebliche Störungen aus Immissionen aufweisen sollen. Entsprechend sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nur Betriebe im Gewerbegebiet zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Wohnen wird im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen auf Wohnungen im Nahbereich der Bahnstrecke zu vermeiden.

Im Winter 2005/2006 wurden zwei Verkehrszählungen (Stadt Troisdorf) an insgesamt 7 Werktagen an der Mendener Straße (K29) zwischen der Lürmannstraße und dem Robert-Müller-Platz vorgenommen. Dabei wurden rd. 6000 Kfz durchschnittlich pro Tag erfasst.

Abfälle sind in den privaten Haushalten nach Maßgabe der Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises getrennt zu halten und den für den jeweiligen Abfall zugelassenen Abfallbehältern und Sammelsystemen zuzuführen. Diese werden regelmäßig durch die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) abgeholt und verwertet bzw. entsorgt. Entsprechendes gilt für die gewerblichen Betriebe.

<u>Bewertung:</u>

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes und den Ausschluss von Wohnungen im werden schädliche Auswirkungen auf den Menschen vermieden.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ist nicht mit einer Zunahme von Kfz-Verkehr zu rechnen. Durch den Ausschluss von zentralrelevantem Einzelhandel soll auch eine Zunahme von Kfz-Verkehr vermieden werden.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch eine ungeordnete Abfallentsorgung sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt
Das Plangebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und durch die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen geprägt. Als wesentliche Biotopstruktur ist das Straßenbegleitgrün zu nennen. Hier sind die Platanen und Ahorn-Bäume an der Mendener Straße zu nennen, die in der Vegetationsperiode das Straßenbild prägen. Die Platanen zwischen der Ahrstraße und der Straße Im Grotten sind ca. 45 Jahre alt. Die übrigen Straßenbäume wurden in der Umgestaltung zum des Projekt „fahrradfreundliches Troisdorf“ vor rd. 15 Jahren gepflanzt. In den vorhandenen Wohn- und Mischgebieten sind auch Haus- bzw. Ziergärten vorhanden. Im Süden des Plangebietes ist eine rd. 780qm große mit einheimischen Laubgehölzen bestandene Grünfläche vorhanden. Es handelt sich im Stangenholz im Alter zwischen 15 und 20 Jahren. Die Fläche hat eine lokale Bedeutung als Trittsteinbiotop und Rückzugsgebiet für Vogelarten und Insekten.

Bewertung:

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und auch keine hochwertigen Biotope vorhanden sind, ist infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen- und Tiere zu erwarten. Mit der Planung ist kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes verbunden. Es werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Die vorhandene Grünfläche im Süden des Gebietes wird mit dem Bebauungsplan gesichert.

Schutzgut Boden
Für den Boden des Plangebietes ist in der Bodenkarte (L 5108 Köln-Mühlheim) von Nordrhein-Westfalen, M. 1:50.000, brauner Auenboden, z.T. Auengley aus Auenlehm über Auensand oder über Sand und Kies der Niederterrasse des Rheines angegeben. Dabei ist der schluffige Lehm, z.T auch sandig oder tonig oder steinig, stellenweise auch kalkhaltig, in einer 6 bis 20 dm mächtigen Schicht ausgebildet.

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen, nahezu vollständig durch die Überbauung und Versiegelung verändert sind,.

Im Plangebiet ist keine Altlast oder Verdachtsfläche bekannt geworden.

Bewertung: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die versiegelten Verkehrsflächen sind an das städtische Kanalnetz angeschlossen und werden entsorgt. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von rd. 53,20 m ü.NN. Für den betreffenden Bereich liegen keine Grundwassergleichen nach der Hydrologischen Karte von Nordrhein-Westfalen (Stand Oktober 1985) vor. In diesem Bereich ist eine vermutete Störung eingetragen.

Bewertung: Das Plangebiet hat aufgrund der weitgehend überbauten und versiegelten Flächen nur noch eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Da die Abwasserentsorgung gesichert ist, besteht für das Gebiet keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Schutzgut Luft und Klima
Für die Stadt Troisdorf erstellte der Deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1997 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil des besiedelten Bereiches mit einer hohen Wärmebelastung, wie es nahezu alle Siedlungsflächen der Stadt Troisdorf sind. Gärten, Grünanlagen sowie Einzelbäume erfüllen im Allgemeinen eine lokale Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und gegenüber der Wärmebelastung.

Bewertung: Das Plangebiet weist weder eine großräumige bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung. Die vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und Einzelbäume haben eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Mi der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen der klimatischen Funktionen verbunden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnbebauung und die gewerbliche Bebauung geprägt. Die vorhandenen Straßenbäume sind dabei wichtige gliedernde und belebende Elemente. Vor allem im Hochsommer weisen die Bereiche vor den Ladenlokalen auf der östlichen Seite der Mendener Straße, im Schatten der Platanen, eine eigene Aufenthaltsqualität auf.

Bewertung: Infolge des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des Ortsbildes oder Verluste ortsbildprägender Bäume zu erwarten..

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist kein eingetragenes Kulturdenkmal oder Baudenkmal vorhanden. Auch sonstige Sachgüter im Sinne von Objekten gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze sind nicht vorhanden.

Bewertung:
Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist voraussichtlich nicht durch die Planung betroffen. Im Fall von archäologischen Bodenfunden ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, hier z.B. Boden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Tiere und als Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind aufgrund der vorhandenen Überbauung und Versiegelung bereits vorbelastet

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kann Beeinträchtigung des Menschen aus Gewerbelärm und Lärm aus dem Bahnverkehr vermieden, bzw. vermindert werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird mit der Umsetzung des Planes gesteuert.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes

Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert.

Tier- und Pflanzenwelt
Mit der Umsetzung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Eine vorhandene Grünfläche wird gesichert.

Boden
Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu keiner neuen Versiegelung oder Veränderung der Bodenfunktionen.

Wasser
Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist gewährleistet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen Änderung der vorhandenen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

Luft und Klima
Der Bebauungsplan führt zu keinen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Eine lokalklimatisch wirksame Grünfläche im Süden des Plangebietes wird mit der Aufstellung des Planes gesichert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Infolge des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen des Ortsbildes oder Verluste ortsbildprägender Bäume zu erwarten. Die zuvor genannte Gehölzbestandene Grünfläche wird gesichert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Fall von archäologischen Bodenfunden ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die vorhanden gewerblichen Nutzungen weiterhin fortgeführt würden. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel könnten nicht vermieden werden. Die Zunahme von Kfz-Verkehr wäre die Folge im Plangebiet.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Beachtung der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf den Menschen vermieden.

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht infolge des Planaufstellung zu erwarten.

3.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Bebauungsplan wurde aus der vorhandnen Bebauung und Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Bahntrasse entwickelt. Unter der Berücksichtigung der Planungsziele kommen anderweitige Lösungen oder Standortalternativen sind in Betracht.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage der Auswertung der zur Verfügung stehenden Umweltdaten, Stellungnahmen der Fachbehörden, eigner Ortsbegehungen und eigener Erhebungen zur Verkehrsbelastung..

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Durchführung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung ist für den vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit besondere Vorkehrungen für den baulichen Schallschutz erforderlich sind, erfolgt die Überwachung, soweit dies im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren möglich ist.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes H 105, Bl. 2 führt zu einer Neuordnung der vorhandenen Misch- und Gewerbegebiete, um schädliche Auswirkungen auf den Menschen zu vermeiden. Konflikte zu anderen Schutzgütern treten soweit erkennbar nicht auf.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes verbunden. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Folge des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden, entsprechend den innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen und gemäß den Zielen der Planung diese planungsrechtlich abzusichern, die Nutzungsarten Gewerbegebiet – GE –, Mischgebiet – MI – und Allgemeines Wohngebiet – WA - festgesetzt.

Gewerbegebiete - GE

Aufgrund der Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen werden ausgeschlossen, um die gewerbliche Nutzung zu sichern und um zusätzliche Beeinträchtigungen auf Wohnungen im Nahbereich der Bahnstrecke zu vermeiden.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden. Neben dem Ausschluss von Wohnungen werden entsprechend dieser Zielsetzung innerhalb des Plangebietes auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
Der Ausschluss von Bordellen an dem Standort soll zudem zur Vermeidung möglicher Konflikte in den angrenzenden Wohngebieten beitragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben innerhalb des Gemeindegebietes nicht generell vorgenommen worden ist, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.

Zu den innerhalb der GE-Gewerbegebieten zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Einzelhandelsbetriebe. Das Gewerbegebiet wird daher auch im Hinblick auf den Einzelhandel gegliedert.

Innerhalb der mit GE1 gekennzeichneten Teilflächen werden innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe komplett ausgeschlossen. Der Ausschluss folgt dem Ziel, den Einzelhandel in zentrenrelevante Bereiche wie die Troisdorfer Innenstadt und die Siedlungsschwerpunkte in Spich und Sieglar zu beschränken. In den übrigen Ortsteilen sollen lediglich Betriebe zur Nahversorgung zugelassen werden.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Mit dieser Ausnahmeregelung soll die direkte Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen gewährleistet werden.

Innerhalb der mit GE^2 gekennzeichneten Fläche ist zentrenrelevanter Einzelhandel gem. der als Anlage 1 der Begründung beigefügten Troisdorfer Liste ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit Verkaufsflächen, die der Nahversorgung dienen, sind bis maximal 800 m² je Betrieb zugelassen.

Die Beschränkung des Einzelhandels erfolgt mit der Begründung, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Innenstadt dort negative Auswirkungen zu befürchten sind. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass das engere Wohnumfeld im Bereich der Mendener Straße durch eine Einzelhandelsagglomeration mit den damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere zusätzlichem Verkehr, beeinträchtigt würde.

Innerhalb der mit GE3 gekennzeichneten Fläche ist zentrenrelevanter Einzelhandel und / oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gem. der als Anlage 1 der Begründung beigefügten Troisdorfer Liste ausgeschlossen. Bestandsorientiert (Autohaus) sollen hier nur sonstige nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein, um einer weiteren, für den Standort nicht angemessenen Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken. Untergeordnete Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben aus eigener Herstellung bleiben auch hier aus den o. g. Gründen von dem Ausschluss unberührt.

Die getroffene Regelung der Einzelhandelsnutzung orientiert sich an der derzeitigen tatsächlichen Situation an der Mendener Straße, wo verschiedene Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die mit Ausnahme der üblichen geringfügigen Nebensortimente alle der Nahversorgung dienen, insbesondere ein weiterer Discounter, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt und kleinere Lebensmittelgeschäfte (Backshop, Gemüseladen). Ergänzt wird der Nahversorgungscharakter durch wohnungsnahe Dienstleistungen wie Imbiss- und Pizzaservice, Zeitungskiosk, Trinkhalle sowie weitere Gaststätten. Das Gebiet dient der Versorgung des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte und des angrenzenden Stadtteils Troisdorf-West.

Mischgebiete - MI

Für mehrere Teilflächen innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung MI – Mischgebiet fest. Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht zum einen der tatsächlichen Nutzung und folgt zum anderen den Zielen der Planung in diesen Teilbereichen neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb dieser Teilflächen befinden sich u.a. auch mehrere Einzelhandelsbetriebe, die auf Grund ihrer Größe und Eigenart der Gebietsstruktur eines Mischgebietes entsprechen und somit auch weiterhin planungsrechtlich zulässig wären.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird damit begründet, dass die flächenintensiven Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die Planungsabsichten für den Standort gefährden könnten.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind städtebauliche Negativwirkungen (Trading Down Effekt – Senkung der Qualität des Warenangebotes, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt und Straßenbildes) verbunden.
Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll daher verhindert werden, dass sich derartige Betriebe in der Nähe von Wohngebieten ansiedeln.
An weniger ungeeigneten Standorten im Stadtgebiet werden vorgenannte ausschließende Festsetzungen nicht getroffen.

Allgemeine Wohngebiete - WA
Im Eckbereich der Mendener Straße mit der Straße Im Grotten und der Roncallistraße weist die vorhandene Nutzungsstruktur Wohnnutzungen auf. Entsprechend der vorhandenen Nutzung und gemäß der Zielsetzung der Planung die Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan für diese Teilflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung die vorhandene Struktur auch als Maß für künftige Entwicklungen heranzuziehen. Innerhalb der Gewerbegebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.
Für die Misch- und Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die zulässigen Geschoßzahlen geregelt.

Für die Gewerbegebiete wird entsprechend den bestehenden Baustrukturen die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan, entsprechend der vorhandenen Strukturen, offene Bauweise fest. Für die Mischgebietsflächen wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Hiermit wird der vorhandenen Baustruktur entsprochen und gleichzeitig für künftige bauliche Entwicklungen ausreichend Spielraum belassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt mit Baugrenzen umfahren. Die Abgrenzungen orientieren sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung, wobei die Abgrenzungen im Bereich der Gewerbegebiete recht großzügig gefasst worden sind, um innerhalb dieser Flächen noch bauliche Erweiterungen / Ergänzungen zuzulassen

5. Verkehr

5.1 Kraftfahrzeugverkehr, Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Verkehrsanlagen vollständig erschlossen. Die Verkehrsanlagen sind entsprechend dem Bedarf ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Planaufstellung gegenüber der bisherigen Nutzung keine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringt.
Die Erhaltung und Entwicklung einer verträglichen gewerblichen Nutzung im Nahbereich zu gemischten Nutzungen und Wohngebieten dient auch dem Leitbild der ‚Stadt der kurzen Wege' und damit der allgemeinen Verkehrsvermeidung.

5.2 Fahrradverkehr, ÖPNV

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der sogenannten ‚Veloroute', eines Hauptradweges von Friedrich – Wilhelms - Hütte nach Troisdorf.

Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Mendener Straße in das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes grenzt im Osten an die Trasse der S-Bahn S 13 – Troisdorf – Oberkassel an. Der S-Bahnhaltepunkt ist aus dem Planbereich fußläufig zu erreichen.

6. Verwirklichung

Das gesamte Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Verfahrenskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine besonderen Kosten. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Anlagen

- Anlage Troisdorfer Liste gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept CIMA Juni 2006

Troisdorf, den 05.03.2008

In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)

Troisdorf, den 05.03.2008

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)

Anlage zur Begründung Bebauungsplan H 105, Blatt 2

TROISDORFER LISTE'

Vorbemerkung

Die nachfolgend ausgeführte ‚Troisdorfer Liste' wurde auf der Grundlage des „Einzelhandels und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf", CIMA, Mai/Juni 2007 (Beschluss Stadtentwicklungsausschuss vom 26.10.2007) erstellt und definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und sonstigen, nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Troisdorf. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und ist somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Die Angebotsstruktur der Troisdorfer Innenstadt findet ebenso Berücksichtigung wie jene in den abgegrenzten ‚Zentralen Versorgungsbereichen'.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren[1]
- Tabakwaren
- Drogerieartikel[2]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel[3]
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften[4]
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u.a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf[5]
- Tierfutter[6]

[1] In der Regel Randsortiment eines Lebensmittel-Frischemarktes
[2] Kernsortiment eines Drogeriefachmarktes, zugleich Randsortiment eines Lebensmittel-Frischemarktes / Lebensmitteldiscountern
[3] Randsortiment eines Drogeriefachmarktes sowie in begrenzter Sortimentstiefe Randsortiment eines Lebensmittel-Frischemarktes / Lebensmitteldiscountern
[4] In Nahversorgungsbereichen zulässig als Konzessionäre und ergänzender kleinflächiger Einzelhandel bis maximal zur Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
[5] In Nahversorgungsbereichen zulässig als Konzessionäre und ergänzender kleinflächiger Einzelhandel bis maximal zur Vermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
[6] Tierfutter nur als Randsortiment in Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Spielwaren
- Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf (mit Ausnahme von den abgegrenzten Nahversorgungsbedarfen)
- Fotobedarf
- Bastelbedarf
- Sportartikel
- Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör
- Fahrräder

Sonstige nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, großformatige Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Sportgroßgeräte
- Babybedarf (sperrige Artikel: Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und
- Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Lampen, Leuchten und Leuchtkörper
- Musikalien (Noten, Musikinstrumente etc.)