STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan H 105, Blatt 2, 1. Änderung

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

Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel

Satzungsbeschluss 03.12.2019

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan H 105, Blatt 2, 1. Änderung

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 beschlossen, im Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich Mendener Straße, den Bebauungsplan H 105, Blatt 2, im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a BauGB).

Die Unternehmensgruppe ALDI SÜD plant für Ihre Filiale an der Mendener Straße in Friedrichs-Wilhelms-Hütte eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit 800 m² auf zukünftig ca. 1.200 m². Der für diesen Standort rechtskräftige Bebauungsplan H 105, Blatt 2, vom 08.04.2008 widerspricht dem Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung und der festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkung. Gemäß den textlichen Festzungen Nr. 4 zum Einzelhandel sind im GE 2-Gebiet „Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, nur zulässig, wenn eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.“ Bei Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² ist hier von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen, der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Der Standort befindet sich in einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum. Die Filiale fungiert hier als wichtiger Versorgungsstandort für den Troisdorfer Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Mit Schreiben vom 04.08.2017 stellte die ALDI GmbH & Co. KG St. Augustin, Unternehmensgruppe ALDI SÜD, Im Mittelfeld 11, 53757 Sankt Augustin einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Basis des Antrages ist die von der BBE Handelsberatung GmbH erstellte „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes an der Mendener Str. in Troisdorf“. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, „dass infolge der im Troisdorfer Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte geplanten Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.“

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient vorrangig der großzügigeren Warenpräsen-

tation, der verbesserten Kundenführung und der Vereinfachung der logistischen Abläufe. Das Sortiment bleibt unverändert.

Ergänzend plant die ALDI GmbH & Co. KG auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück (ehem. Bäckerei Eich) die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² sowie eines Backshops. Für die Errichtung des Drogeriegebäudes wird das Bestandsgebäude der ehemaligen Bäckerei rückgebaut. Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Troisdorf (Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte) keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Troisdorf sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind (BBE Auswirkungsanalyse August 2018).

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Troisdorf – Friedrich-Wilhelms-Hütte, zwischen der Mendener Straße und den Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Köln - Niederlahnstein. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

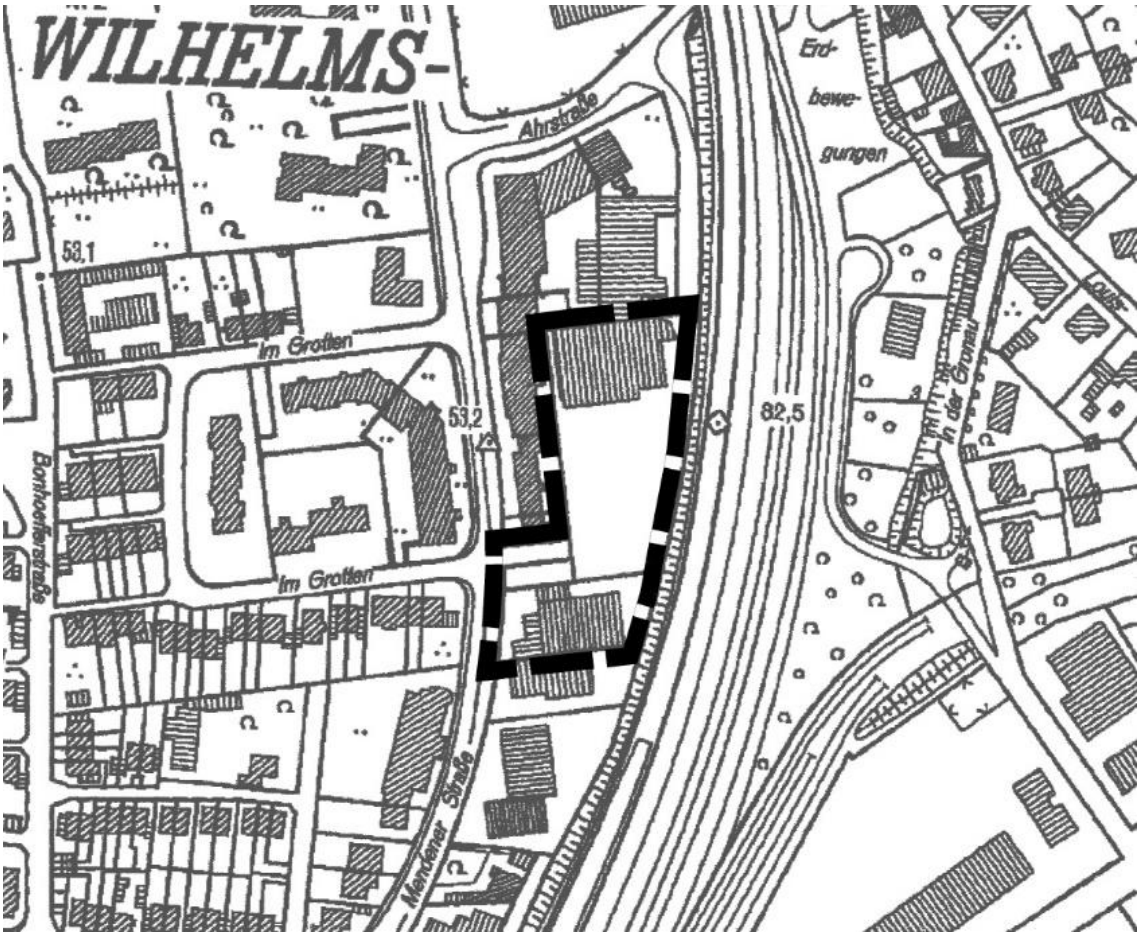


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB aus. Die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel steht im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 105, Blatt 2, Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Es erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet- SO“.

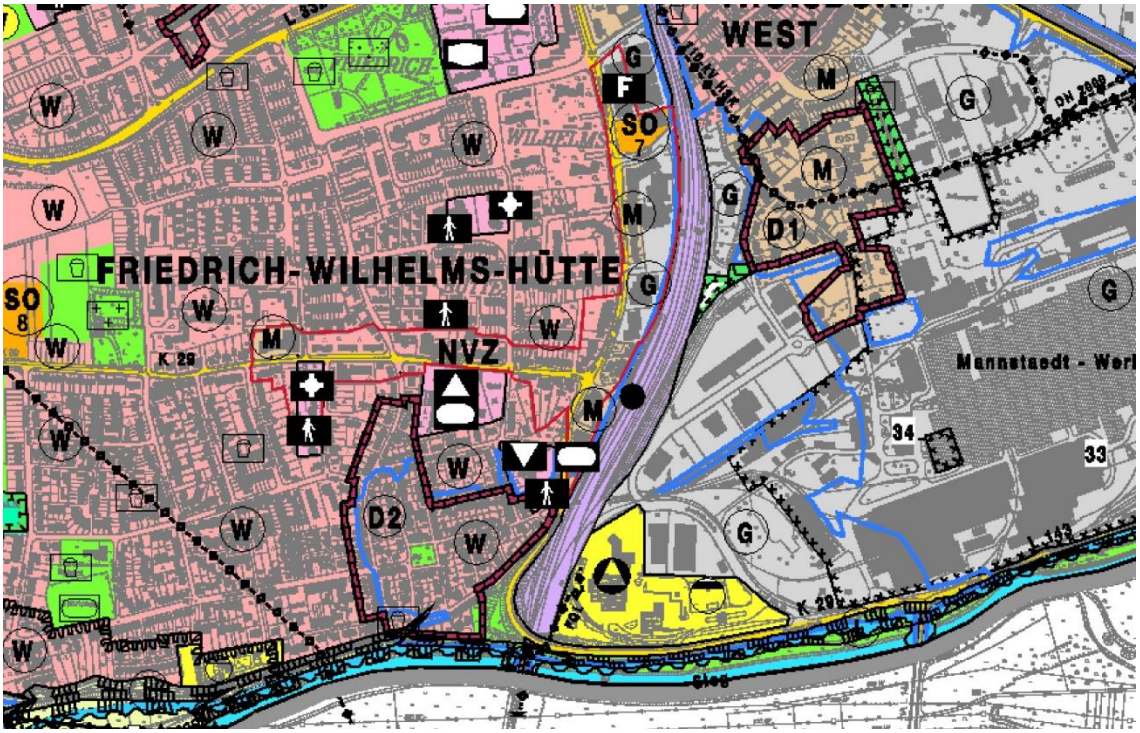


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan, europäische Schutzgebiete, Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 7 „Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin“. Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet berührt keine europäischen und nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere FFH-Gebiete, die in keinem funktionalen Bezug zum Plangebiet stehen.

In den Untersuchungsgebieten liegen nach der Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Naturschutz und Verbraucherschutz LANUV keine Biotopverbundflä-

chen und schutzwürdige Biotope des Biotopkatasters NRW vor. Angaben zum Vorkommen planungsrelevanter Arten aus dem Fundortkataster sowie geschützte Alleen nach dem Alleenkataster sind ebenfalls nicht vorhanden.

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan H 105, Blatt 2, Mendener Straße, Ahrstraße, DB-Strecke Köln-Niederlahnstein. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 fest. Weiterhin sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 6,5 m über Grund sowie als Dachform das Flachdach und eine abweichende Bauweise festgesetzt.

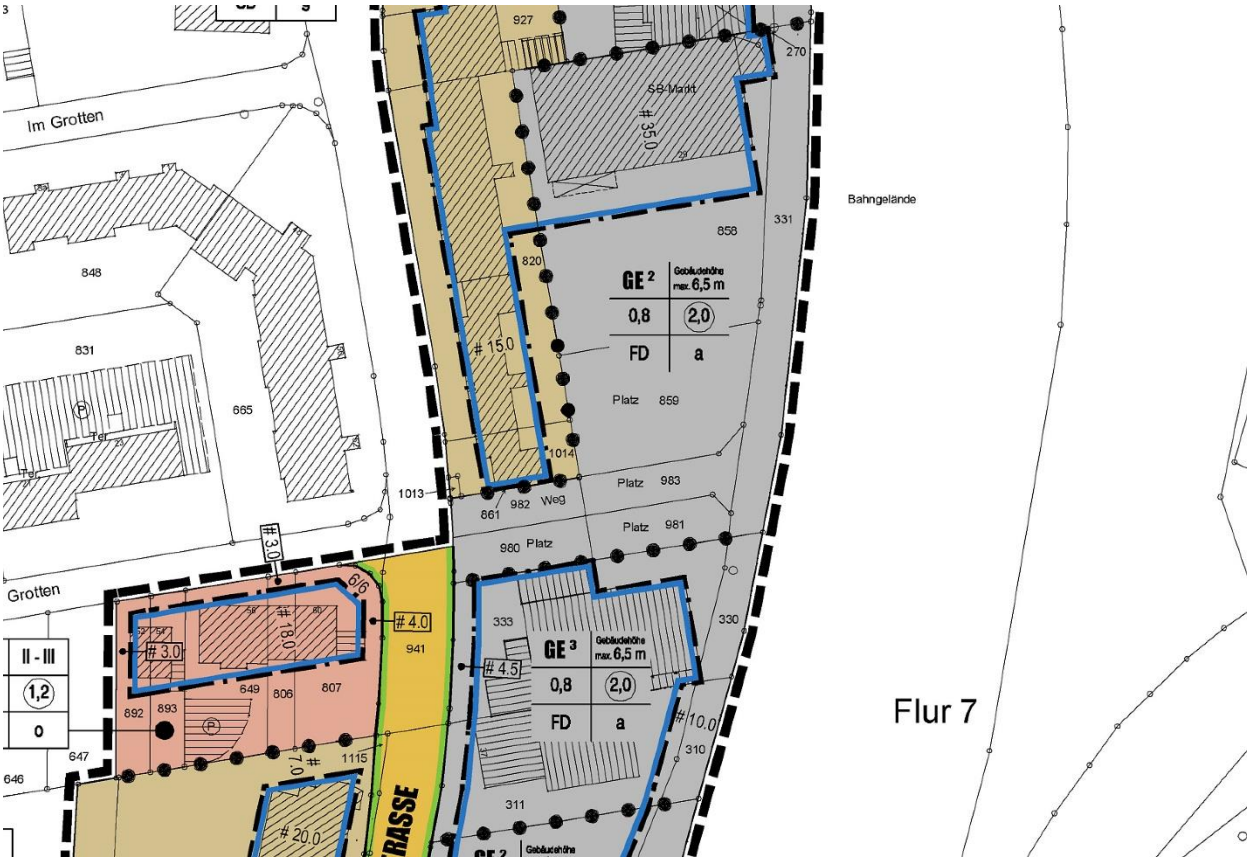


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Da großflächiger Einzelhandel nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, muss der Bebauungsplan für das Plangebiet geändert werden.

3.5 Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf 2006 wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 24a LEPro NRW und des Einzelhandelserlasses NRW (2008) im Jahr 2010 fortgeschrieben (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Oktober 2010).

Der Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte erstreckt sich zwischen der BAB 59 und der Eisenbahntrasse Troisdorf – Bonn-Beuel – Koblenz. Der Stadtteil zeigt heute noch die Spuren der frühen Industrialisierung in Form der restaurierten ehemaligen Arbeiterkolonien. Der Stadtteil ist stärker gewerblich geprägt entlang der Bahntrasse und Mendener Straße. Die Wohnsiedlungsbereiche erstrecken sich westlich davon entlang der Roncallistraße. In Friedrich-Wilhelms-Hütte leben ca. 7.400 Einwohner. Die Nahversorgung wird einerseits über das Nahversorgungszentrum an der Roncallistraße und andererseits durch etablierte Lebensmitteldiscounter, vornehmlich an der Mendener Straße, gesichert. Handlungsbedarf in Friedrich-Wilhelms-Hütte besteht vor allem in der Absicherung des Lebensmittelvollsortiments.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte umfasst die Nahversorgungslagen an der Roncallistraße und der Mendener Straße.

Der bestehende Edeka-Markt an der Roncallistraße hat mit ca. 530 qm Verkaufsfläche, nach Angaben des Betreibers, eine zu geringe Größe für einen modernen Vollsortimenter und weist erheblichen baulichen Sanierungsbedarf auf.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene Alternativen für einen neuen Standort mit Lebensmitteleinzelhandel geprüft. Danach kommt für einen neuen Marktstandort nur eine Fläche außerhalb des Nahversorgungszentrums Friedrich-Wilhelms-Hütte am unbebauten Ortsrand in Betracht. Der Ersatzstandort befindet sich an der Roncallistraße westlich des Friedhofs. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes H54, Blatt 4a ist hier eine Neuerrichtung des Edeka-Supermarktes, mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inklusive Vorkassenzone mit Backshop/ Bistro, Blumen-Shop und Zeitschriften-/ Lotto-Toto-Geschäft), geplant.

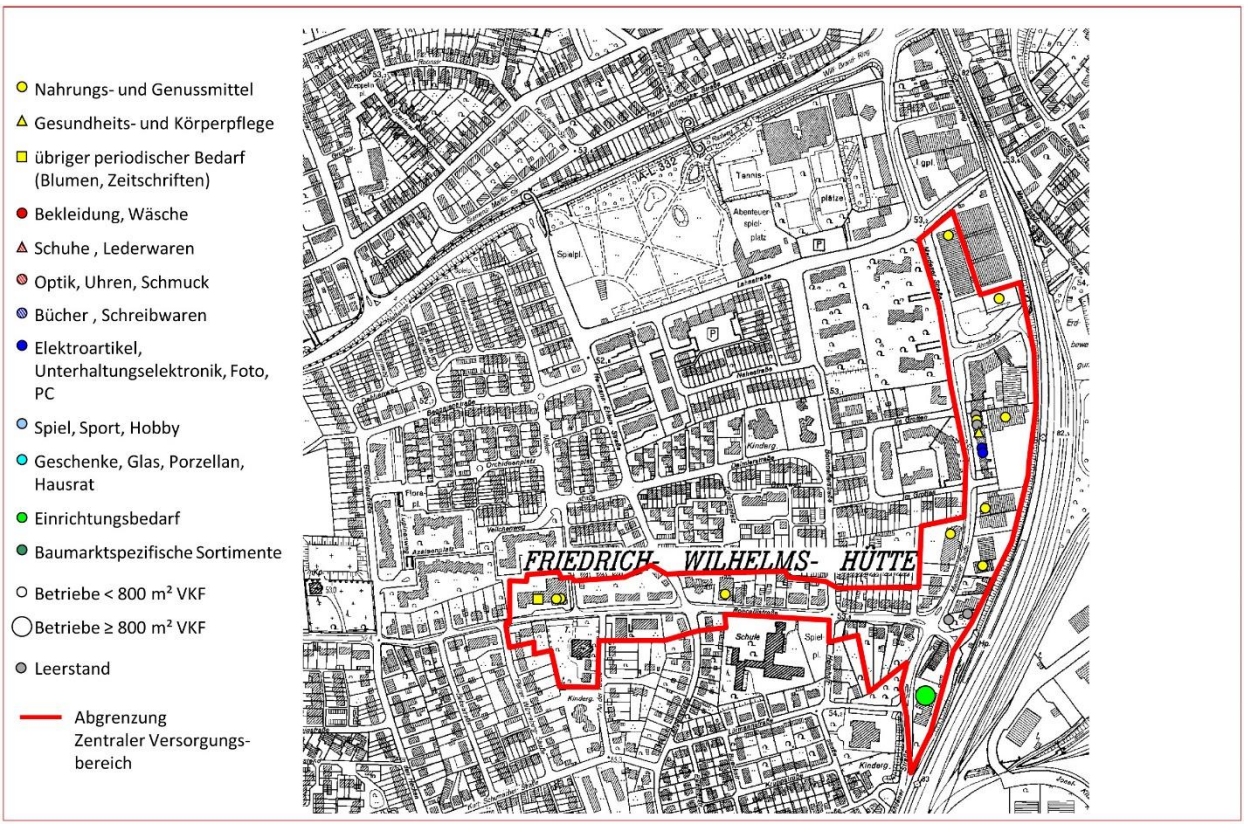


Abb.: Zentraler Versorgungsbereich Friedrich-Wilhelms-Hütte

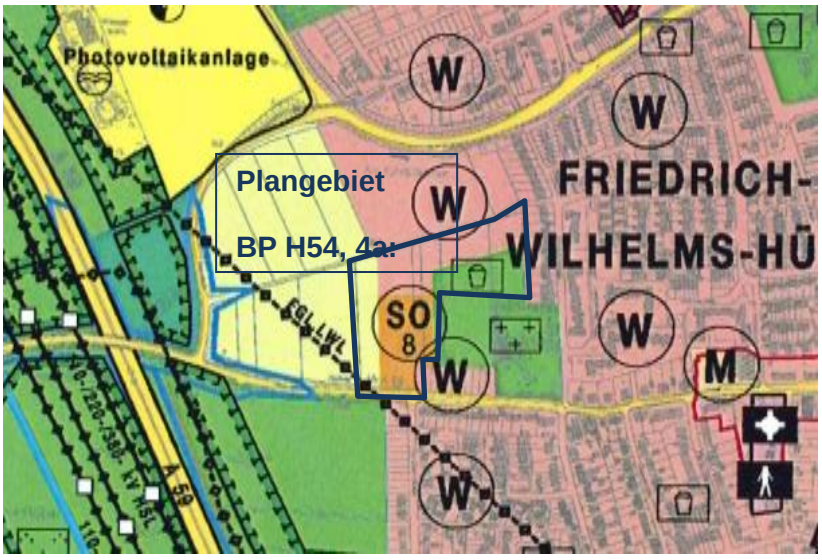


Abb.: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans H 54, Blatt 4a

4. Städtebauliches Konzept

Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird die zukünftige Verkaufsfläche des Discounters von derzeit ca. 800 m² auf rd. 1.200 m² vergrößert. Die Erweiterungen / Umbauten sollen auf der Süd- und der Ostseite des bestehenden Gebäudes erfolgen.

Des Weiteren soll im südlichen Planbereich ein für Backwarenproduktion und Backwarenverkauf genutztes Gebäude abgerissen werden. Hier ist die Errichtung eines Drogeriemarktes und eines Backshops geplant. Die Rodung von Gehölzen ist nach derzeitigem Stand der Planung hierfür nicht erforderlich.

Die Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von der Mendener Straße aus auf einen gemeinsam genutzten Parkplatz. Die Anlieferung des Discountmarktes erfolgt östlich des Gebäudes an der Fassade zur Bahntrasse hin. Entsprechend ist auch die Anlieferung des geplanten Drogeriemarktes an der östlichen Gebäudeseite geplant.

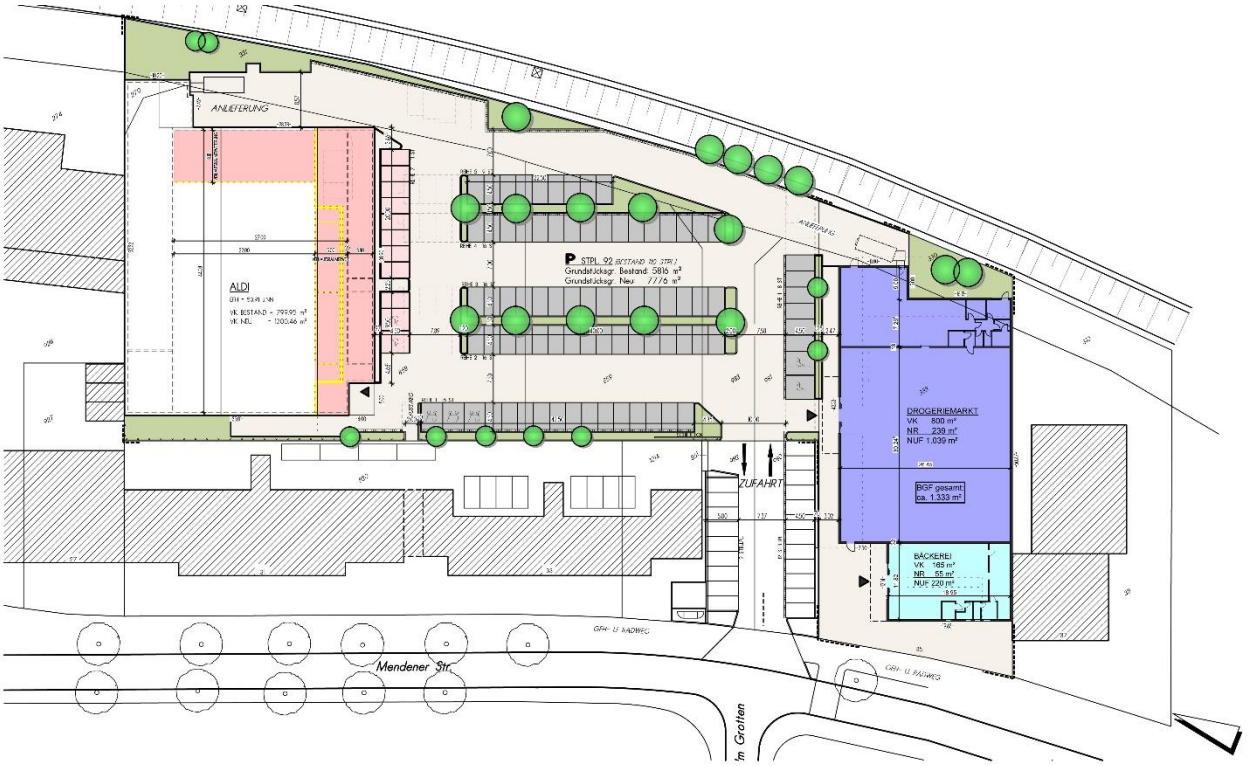


Abb.: Städtebauliches Konzept

5. Begründung der Festsetzungen

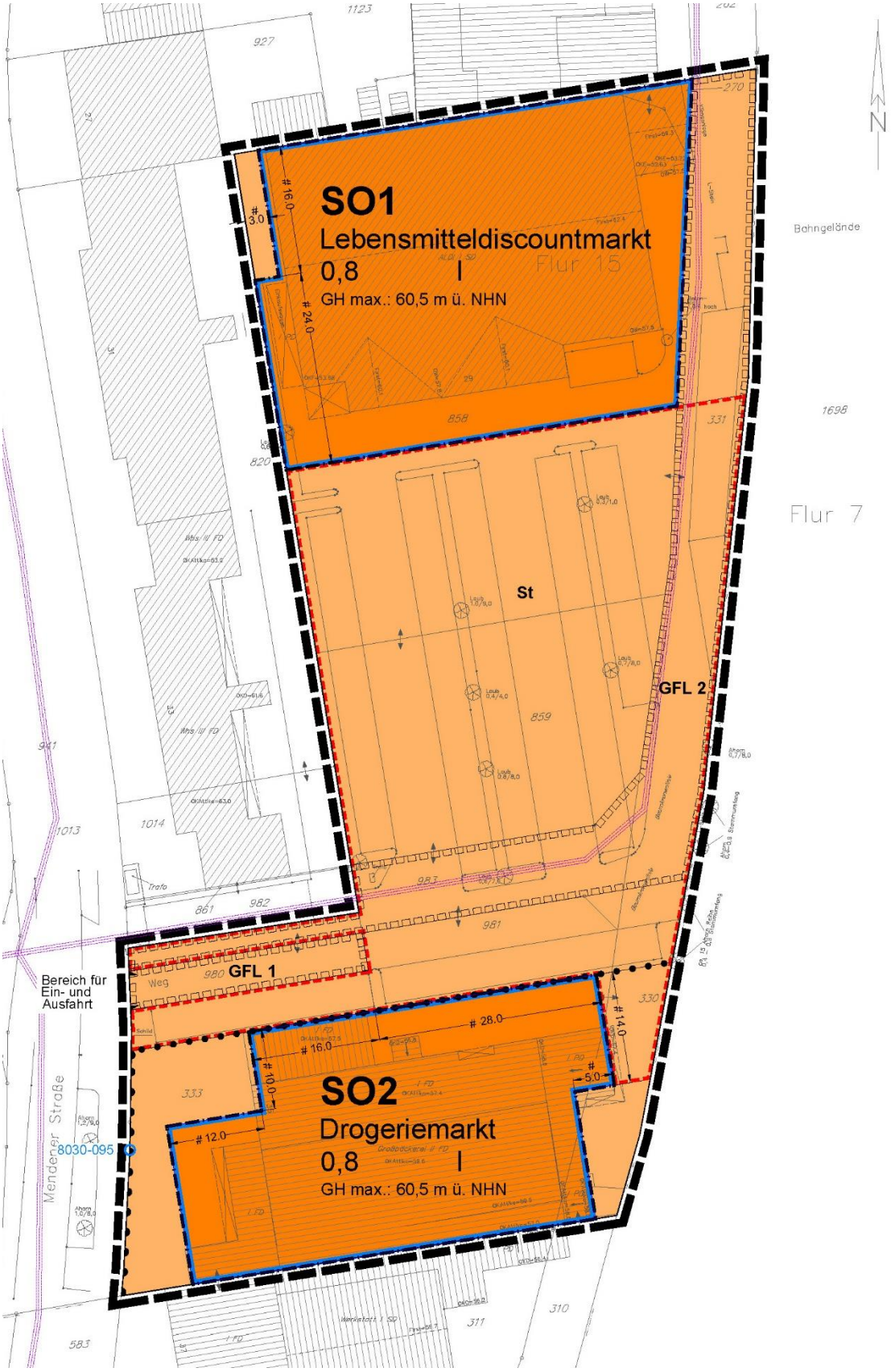


Abb.: Bebauungsplan-Entwurf

5.1 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 Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt.

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes und einer Bäckerei. Im „SO Drogeriemarkt“ ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² sowie eine Bäckerei mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 165 m² zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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 Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahlen sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhenull (NHN) entsprechen in etwa 6,5 m über Grund. Überschreitungsmöglichkeiten wurden für technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen im SO 1 festgesetzt. Für das SO 2 sollen Ausnahmen für Technische Aufbauten nicht zugelassen werden, da diese von der Mendener Straße aus zu massiv wirken könnten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt mit Baugrenzen umfahren. Die Abgrenzungen orientieren sich weitestgehend an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Gebäude, wobei die Abgrenzungen recht großzügig gefasst worden sind, um innerhalb dieser Flächen noch Spielräume für Umplanungen zuzulassen.

5.4 Verkehr, 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.

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.

Da die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden sollen, wird von der Mendener Straße aus ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine direkte Zufahrt auf das SO 2 von der Mendener Straße aus ist somit nicht möglich. Die gemeinsame Zufahrt wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan gesichert.

5.5 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen.

Die noch vorhandene, durch das Plangebiet und unter der Bestandsbebauung durchführende, Wasserleitung soll Anfang 2020 außer Betrieb genommen werden. Die Wasserversorgung erfolgt dann von der Mendener Straße aus.

Die Entwässerung erfolgt -wie bisher auch - über die vorhandenen Kanäle. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, die Abwassermenge erhöht sich durch die Planung nicht. Der durch das Plangebiet verlaufende Hauptsammler wird mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 3 m im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.6 Grünfestsetzungen

Die vorhandenen Bäume im Bereich des Parkplatzes sollen dauerhaft erhalten und durch die Anpflanzung weiterer heimischer, standortgerechter Laubbäume ergänzt werden. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen dient die Festsetzung der Aufwertung der ökologischen Strukturen im Plangebiet sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

6. Umweltbelange, Auswirkungen der Planung

Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a und Anlage 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange müssen dennoch untersucht und in die Abwägung eingestellt werden.

6.1 Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung (Dipl.-Ing. G. Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2018) erstellt. Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Zugänge zum Bäckereigebäude sind bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten ins Gebäudeinnere zu bieten) keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Vorgezogene Ausgleichsmaß-

nahmen sind für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen und den Abbruch des Bäckerei-Gebäudes festgelegt. Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen. Planungsrelevante Arten sind bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen vom Vorhaben nicht betroffen.

6.2 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (Dipl.-Ing. G. Kursawe, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juni 2018) vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsamen Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Umweltschutzgüter, Schutzgutfunktionen und sonstigen Aspekte einer nachhaltigen Umweltvorsorge sind nicht gegeben oder nur sehr gering. Schutzgebiete werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt und / oder irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

6.3 Auswirkungsanalyse

Infolge der im Troisdorfer Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte geplanten Erweiterung des vorhandenen Discounters und der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes sind keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018).

6.4 Altlastenverdacht

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf ein Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, bei denen Erdaushub anfällt, sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Das Bodenmaterial darf nur nach vorheriger Untersuchung und Abstimmung mit dem Amt für Natur- und Umweltschutz der Kreisverwaltung in anderen Baumaßnahmen verwertet werden.

7. Kosten und Finanzierung

Das gesamte Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

8. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juli 2018

Anlage 2: Artenschutzprüfung-ASP, Formular A Antragsteller Angaben zum Plan

Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Mendener Straße in Troisdorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, August 2018

Anlage 4: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Discountmarktes an der Mendener Straße in Troisdorf, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Juli 2017

Anlage 5: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7(1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Juni 2018

Anlage 6: Troisdorfer Liste gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf, CIMA Köln, Oktober 2010

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister