Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Oberlar
Bereich zwischen Magdalenenstraße, Schopenhauerstraße, der Straße „Im Zehntfeld“ und A 59

1. Abgrenzung und planungsrechtliche Situation

Das vom Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 2. Änderung erfaßte Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Oberlar zwischen der Magdalenenstraße, der Schopenhauerstraße, der Straße „Im Zehntfeld“ und der Autobahn A 59. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1, der am 28.10.1988 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der die Mischgebietsflächen im nordwestlichen Bereich umfaßt, wird vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfaßt. Der genaue Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan O 10, Blatt 1 setzt als Art der baulichen Nutzung u.a. Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet ist bereits überwiegend bebaut. Einzelhandelsbetriebe sind derzeit im Gebiet nicht ansässig.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment an diesem nicht in die Zentrenstruktur integrierten Standort auszuschließen. Anlaß und Ziel der Planung sind in einer gutachterlichen Stellungnahme für die Gesamtstadt dargelegt, die das Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen im Auftrag der Stadt Troisdorf erarbeitet hat. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan O 10, Blatt 1, die „Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.)“ im Gewerbegebiet ausschließt, wird vom Gutachter als nicht hinreichend bestimmt und damit als unwirksam angesehen. Das bedeutet, daß im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sie zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente führen, zulässig sein könnten, soweit es sich nicht um großflächige

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1986 handelt. Auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachtens soll die Festsetzung daher durch Änderung des Bebauungsplanes klargestellt werden.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die Belange des Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplans, die lediglich die Art der baulichen Nutzung einschränkt, nicht berührt.

4. Geänderte Festsetzungen

Den Planungszielen entsprechend werden die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend geändert, daß die bestehende Festsetzung bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet durch die geänderte Festsetzung ersetzt wird. Nach dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Denn diese Betriebe bedürfen typischerweise einer städtebaulichen Integration, d.h. sie sind vorrangig in solchen Bereichen anzusiedeln, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind. Dies trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans O 10, Blatt 1, 2. Änderung nicht zu. Denn das Plangebiet befindet sich an einem nicht integrierten Standort am Ortsrand von Oberlar. Der Nahversorgungsbereich des Ortsteiles Oberlar mit einigen Einzelhandelsgeschäften an der Sieglarer Straße ist ca. 500 m entfernt und der zentrale Versorgungsbereich an der Spicher Straße ca. 400 m. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet besteht daher die Gefahr, daß die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gestört wird, und u.a. in Folge von Geschäftsaufgaben insbesondere nicht motorisierte Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr versorgt werden können. Außerdem wird ein Flächenverbrauch durch den ausgeschlossenen Einzelhandel, der an anderen Standorten zulässig und erwünscht ist, verhindert und sichergestellt, daß die inzwischen knapp gewordenen gewerblichen Flächen vorrangig für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vorgehalten werden.

Der Einzelhandel mit Wohn- und Küchenmöbeln (WB 492-498) stellt einen Sonderfall dar. Grundsätzlich bedarf auch das großflächige Angebot eines Möbelsortiments einer städtebaulichen Integration. Aufgrund der Lage des Einzelfalls kann es aber geboten sein von diesem Grundsatz abzuweichen. Es hat dann eine eingehende Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung aller

Gesichtspunkte des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist die Sortimentsabgrenzung für Möbelmärkte zu berücksichtigen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1 werden durch die 2. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die geltende Fassung der BauNVO von 1990 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung dieser Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine Kosten. Da im Plangebiet keine von der Planänderung betroffenen Betriebe ansässig sind und die in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichnete 7-Jahresfrist abgelaufen ist, löst die Planänderung auch keinen Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB aus.

7. Anlage

Gutachten von Dr. Paul G. Jansen, Stadt- und Regionalplanung: Überprüfung des bestehenden Planungsrechts zur Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten mit negativen Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen in Troisdorf, Köln 1998

Troisdorf, 19.02.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 19.02.1999

Bieber
(Bürgermeister)