Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 118, Blatt 1

Stadtteil Troisdorf-Sieglar

Bereich zwischen Spicher Straße, Willy-Brandt-Ring (vorgesehene Trasse der L 332n), A 59 und Straße ”Im Zehntfeld”

1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,5 ha große gewerblich genutzte Fläche im Ortsteil Troisdorf-Sieglar. Das Plangebiet liegt östlich der Spicher Straße im Bereich zwischen dem Willy-Brandt-Ring (vorgesehene Trasse der L 332n), der A 59 und der Straße ”Im Zehntfeld”. Der genaue Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Das Plangebiet ist mit einer größeren Halle und verschiedenen Nebengebäuden weitgehend bebaut. Derzeit sind auf dem Gelände zwei Betriebe ansässig, ein Drahtwerk und ein dazugehöriger Großhandel, der u.a. die hergestellten Baumaterialien vertreibt. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch das Betriebsgelände der Fa. Reifenhäuser begrenzt; nördlich der Straße ”Im Zehntfeld” liegen verschiedene z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Süden und im Westen grenzen Wohngebiete an den Planbereich. Die Wohnbebauung westlich der Spicher Straße gehört weitgehend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 3, der Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Besondere Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung bestehen nicht.

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben 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. Darin wurde festgestellt, daß die nähere Umgebung dieses bisher unbeplanten Innenbereiches durch gewerbliche Nutzungen und z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie den Knauber Hobby- und Gartenmarkt und den HIT-Einkaufsmarkt, geprägt wird. Das

bedeutet, daß im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, großflächige Einzelhandelsbetriebe eingeschlossen, zu befürchten ist. Auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachtens soll daher durch einen einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der bauliche Nutzung festsetzt, der Einzelhandel ausgeschlossen werden, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und eine weitere Agglomeration von Fachmärkten zu verhindern.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Natur und Landschaftsschutzes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans, der lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt, nicht berührt.

3.2 Immissionsschutz

Im Süden und im Westen grenzen Wohngebiete an den Planbereich. Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung ist es bei Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich, das Emissionsverhalten der Betriebe im Plangebiet zu beschränken. Daher wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen sowie deren Eigenschaften, d.h. ihrem Emissionsverhalten, gegliedert. Damit wird dem Schutz der Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen ausreichend Rechnung getragen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungplan

Im Flächennutzungplan in der zur Zeit wirksamen Fassung ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Orientierend am Bestand setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet fest. Entsprechend dem Planungsziel sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Damit ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf, d.h. vorrangig in solchen Gebieten anzusiedeln ist, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und die im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind. Dies trifft auf das Plangebiet, nicht zu. Denn der Nahversorgungsbereich des Ortsteiles Sieglar mit einigen Einzelhandelsgeschäften an Kerpstraße ist ca. 500 m entfernt, und die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich an der Spicher Straße beträgt ca. 300 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. Da zudem die vorhandene Agglomeration von Fachmärkten an der Spicher Straße nicht verstärkt werden soll und die inzwischen knapp gewordenen gewerblichen Flächen vorrangig für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes bereitgehalten werden sollen, wird der Einzelhandel generell ausgeschlossen.

Um schädliche Umweltauswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohngebiete zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in Zonen gegliedert. In der Zone 1, die an die benachbarten Wohngebiete grenzt, sind im Sinne eines ”eingeschränkten Gewerbegebietes” nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig und damit alle gewerblichen Anlagen, die in der Abstandsliste aufgeführt sind und Betriebe mit einem vergleichbaren Emissionsverhalten, ausgeschlossen. Der Restbereich, der einen Abstand von mindestens 100 m zu den angrenzenden Wohngebieten einhält, ist als Zone 2 ausgewiesen. Hier sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI unzulässig; ausnahmsweise davon nicht betroffen sind die mit einem Sternchen (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse VI. Als Ausnahme sieht der Bebauungsplan außerdem in der Zone 1 und 2 Betriebe und Anlagen der nächstgrößeren Abstandsklasse vor, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Die zwei bestehenden Betriebe, das Drahtwerk und der Großhandel, die überwiegend in der Zone 1 liegen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Denn nach Prüfung des Staatlichen Umweltamtes werden durch das Drahtwerk, von dem geringere Emissionen als von einer in die Abstandsklasse VII eingeordneten

Schlosserei ausgehen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohngebieten hervorgerufen. Der Großhandel wird als mischgebietsverträglicher Gewerbebetrieb einzuordnet.

Entsprechend dem Planungsziel setzt der Bebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung fest. Das bedeutet, daß es sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB handelt und sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB richtet.

Das Grundstück, das in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt, ist vor dem 1. Januar 1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden. Das anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von Dachflächen und Hof- bzw. Verkehrsflächen wird über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Müllekoven zugeführt.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

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

8. Anlagen

- 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
- Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998

Troisdorf, 12.10.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 12.10.1999

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)