STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße

Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss, Stand: 02.12.2021

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße

1 Plangebiet

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2 liegt im Stadtteil Rotter See zwischen der A 59, der Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben entlang der Straße „Im Zehntfeld“ und der Spicher Straße. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Marktgelände des ehem. Knaubermarktes sowie einen Teil der Bahnanlage und der Spicher Straße. Die Nutzungsmöglichkeiten des rund 2,6 ha großen Grundstücks werden durch die über das Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitungen sowie unterirdische Leitungen und die Nähe zur Autobahn beeinträchtigt. Die Hauptzufahrt auf das Grundstück erfolgt von Norden über den Kreisverkehr Bonner Straße / Spicher Straße. Eine weitere indirekte Zufahrt befindet sich im Süden über das Grundstück des zur Straße „Im Zehntfeld“ orientierten Lebensmitteldiscounters ALDI. Auf dem Grundstück befindet sich eine überwiegend eingeschossige, große Handelsimmobilie mit einer Verkaufsfläche von ca. 7900 m². Ebenfalls gehören die Stellplätze des Objektes zum Geltungsbereich sowie Grünflächen im Randbereich und ein Teil der Kleinbahnanlage der RSVG.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen entlang der Straße Im Zehntfeld die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, FRESSNAPF sowie an der Spicher Straße eine Agglomeration aus HIT-SB-Warenmarkt, DM-Drogeriefachmarkt, Schuhfachgeschäft und Weiteren. Der gesamte Handelsstandort „Im Zehntfeld“ verfügt aufgrund seiner Lage am Schnittpunkt mehrerer Stadtteile über eine gute Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel steht im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt dar.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der qualifizierte Bebauungsplan S 118, Blatt 2, der am 25.02.1991 rechtskräftig wurde, setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Sondergebiet für Bau- und Heimwerkermarkt und Gartenmarkt fest. Ebenfalls festgesetzt wurde die maximale Verkaufsfläche, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine abweichende Bauweise, Gebäudehöhen, Dachform und zulässige Sortimente. Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes S 118, Blatt 2 liegt auch die Spicher Straße mit Kreisverkehr und Verkehrsgrün. Dieser Bereich ist durch den jüngeren Bebauungsplan S 91, Blatt 4 (rechtskräftig seit 05.05.1998) teilweise bereits entsprechend der aktuellen Ausbauten überplant worden. S 118, Blatt 2 wurde hier also durch S 91, Blatt 4 ersetzt, sodass diese Fläche aus dem Geltungsbereich für S 118, Blatt 2, 2. Änderung ausgespart werden kann.

Ebenfalls ausgespart wird die Bebauung entlang der Straße im Zehntfeld (aktuell ALDI, FRESSNAPF, LIDL), welche aktuell als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung von S 118, Blatt 2 als ergänzendem Textbebauungsplan (seit 03.08.1999 rechtkräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktgruppen. Der Textbebauungsplan hat daher nur für den Bereich südlich der vorliegenden 2. Änderung Relevanz, da nur dort ein Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Dieser Bereich wird im Rahmen der laufenden 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 behandelt. Der Textbebauungsplan wird damit obsolet und soll aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung soll gemäß der Zielsetzung für den Bereich des ehem. KNAUBER-Marktes und seiner Nebenflächen anstelle des bisherigen Sondergebietes zukünftig drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festsetzen. Damit ist er aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich entwickelt, die Zweckbestimmung ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die Firma KNAUBER hat Anfang März 2020 ihren Rückzug aus der Sparte Einzelhandel erklärt und ihre Hobby- und Freizeitmärkte an das Unternehmen Bauhaus verkauft. Das Unternehmen BAUHAUS verzichtete auf die Übernahme des Standortes in Troisdorf, so dass der Standort an der Spicher Straße 50 Mitte des Jahres 2020 geschlossen worden ist. Bis Ende Oktober erfolgte in der Immobilie ein Abverkauf von Restposten. Seitdem steht das Gebäude überwiegend leer. Ein Gartenmarkt hat Ende April 2020 in einem Teilbereich des Gebäudes eröffnet. Er fügt sich in die Festsetzungen des vorliegenden Plans ein.

Der Verzicht der Übernahme dieses Standortes durch das Unternehmen Bauhaus und die aktuelle Marktsituation (bundesweite Aufgabe bzw. Insolvenz von Baumärkten) machen deutlich, dass die erneute Ansiedlung eines großen Baumarktes auf der gesamten Fläche unwahrscheinlich ist.

Durch seine nicht-integrierte Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, das bestehende funktionsfähige Gebäude und örtlichen Einschränkungen für das Grundstück

(z.B. diverse Leitungen mit Schutzstreifen, Bauverbotszone der Autobahn, bestehende Immissionen), ist eine Nachnutzung der Fläche limitiert. Auf Grund seiner guten Lage im Stadtgebiet möchte der Flächeneigentümer am Standort weiterhin Einzelhandel ansiedeln. Um die zentralen Versorgungsbereiche im Troisdorfer Stadtgebiet zu schützen, sind am Standort jedoch nur nicht-zentrenrelevante Sortimente vertretbar. Die Stadt Troisdorf muss gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 11 BauGB in ihrer Bauleitplanung den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche schützen und die Ergebnisse eines von ihr beschlossenen Konzeptes – in diesem Fall das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020 – berücksichtigen, indem Sie die Nutzungen im Plangebiet durch geeignetes Planungsrecht steuert.

Um die Fläche für neue Einzelhandelsnutzungen attraktiv zu gestalten und den Standort aufrecht zu erhalten, soll die Bestandsimmobilie umstrukturiert werden. Hierfür soll die Bestandsimmobilie in drei eigenständige Einzelhandelsflächen mit separaten Eingängen umgebaut werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan S 118, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 25.02.1991) setzt für die Fläche einen Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m² und einen Gartenmarkt mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 2.800 m² fest. Auf Grund dieser Festsetzungen ist an dem Standort planungsrechtlich keine anderweitige Einzelhandelsnutzung zulässig, sodass ein langfristiger Leerstand droht. Um zum einen den Standort für einen zeitgemäßen Einzelhandel mit anderen Sortimenten nutzbar zu machen und zum anderen die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Auf Grund seiner guten Lage im Stadtgebiet soll, gemäß Wunsch des Flächeneigentümers, an dem Standort weiterhin Einzelhandel angesiedelt werden.

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2020) nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf. Der Standort verfügt mit den umliegenden Geschäften außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung jedoch über einen hohen Besatz von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch über Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Relevanz der verschiedenen Handelbetriebe beiderseits der Spicher Straße hat das o.g. Konzept erkannt und dem Bereich bestandsorientiert als sog. „Ergänzungsstandort Im Zehntfeld“ eine Bedeutung zugestanden.

Laut der Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO hat Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an nicht integrierten Standorten („Im Zehntfeld“) ab einer Verkaufsflächengröße von 800 qm i.d.R. schädliche Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ein weiterer Ausbau des Standortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment schwächt demnach die Innenstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Diese sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erhalten und zu entwickeln. Durch den ehemaligen Knauber nahm der

Standort die Funktion eines Fachmarktstandortes mit gesamtstädtischer Bedeutung ein. Diese Funktion soll erhalten bleiben.

Ziel der zweiten Bebauungsplanänderung ist daher, entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (Feststellungsbeschluss: 15.12.2020) die vorhabenbezogene Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne zentren- und nahversorgungsgrelevante Sortimente.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er steht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2. Beide Plangebiete zusammen haben eine Größe von ca. 5 ha. Da durch beide Bauleitpläne jedoch in erster Linie eine Neuordnung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen erfolgt und nur geringfügig eine bauliche Erweiterung ermöglicht wird, liegt die durch die geänderten Bebauungspläne neu dazugekommene Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt deutlich unter dem Schwellenwerte von 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Zulässigkeit für ein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird durch die Planung nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zu erstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt deshalb stark verkürzt und wird in dem als Anlage 2 zu der oben genannten Handlungsempfehlung gehörigen Protokoll-Formblatt B dargelegt. Das Formblatt ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Die verkürzte Untersuchung schließt mit dem

Ergebnis ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Durchführung des Bebauungsplans auszuschließen sind.

Im Plangebiet gelten die Auflagen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf. Im Bebauungsplan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte und Auflagen hingewiesen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne zentrenrelevantes Sortiment zu regeln und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Dementsprechend werden als bauliche Nutzung Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen SO 1 Gartenmarkt, SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt und SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf festgesetzt. In diesen Sondergebieten sind dem Planungsziel entsprechend nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Die Festsetzung einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze, die sich unabhängig von einzelnen Vorhaben auf ein Baugebiet bezieht, ist rechtswidrig wegen der Gefahr sog. „Windhundrennen“. Dies gilt auch dann, wenn nur ein Grundstückeigentümer von der Planung betroffen ist. Möglich ist aber die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Form von relativen Verhältniszahlen als zulässige Verkaufsflächengrößen je Quadratmeter Baugrundstücksfläche. Für diese hergeleitete Verkaufsflächengröße je Quadratmeter wird der Begriff Verkaufsflächenzahl (VKZ) verwendet. Die drei Sondergebiete gliedern sich wie folgt:

SO 1 Gartenmarkt
Baugrundstücksfläche 10.615 m²
Verkaufsfläche 4.328 m²
VKZ 0,407
Maximal 4.328m² Verkaufsfläche / 10.615 m² Baugrundstücksfläche= 0.047 VKZ

SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt
Baugrundstücksfläche 12.034 m²
Verkaufsfläche 4.042m²
VKZ 0,336
Maximal 4.042 m² Verkaufsfläche / 12.034 m² Baugrundstücksfläche= 0,336 VKZ

SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf
Baugrundstücksfläche 3.613 m²
Verkaufsfläche 770 m²
VKZ 0,213
Maximal 770m² Verkaufsfläche / 3.613 m² Baugrundstücksfläche= 0.213 VKZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020) in einem Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion. Der Standort verfügt insgesamt über einen hohen Besatz von Anbietern mit zentrenrelevanten, insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ein weiterer Ausbau des Standortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment schwächt die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche und steht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020), welches die Vorgaben des LEP NRW berücksichtigt.

Die Kern- und Randsortimente werden daher entsprechend der neuen Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (2020) festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche maximal als Randsortiment zugelassen. Dabei wird Bezug genommen auf die bisher für den Knaubermarkt genehmigten 1.000 m² Randsortiment, was mehr als 10 % der Verkaufsfläche entsprach und durch ein Verträglichkeitsgutachten positiv gestützt wurde. Dieser genehmigte Bestand soll deshalb gesichert und auf die aktuell geplanten neuen Märkte anteilig verteilt werden. Da mit dem SO 1 und SO 2 Haupt- und Randsortimente zugelassen werden, die auch der KNAUBER-Markt seinerzeit nahezu deckungsgleich führte und da im SO 3 nur ein kleinflächiger Markt mit davon abweichenden Waren zulässig ist, entsteht dadurch keine große Veränderung. Die Verträglichkeit ist daher anzunehmen. In den Sondergebieten SO 1 Gartenmarkt und SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche ausgewähltes zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig, dass das Hauptsortiment sinnvoll ergänzt. Im SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt ist ein ebensolches Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 14% der Verkaufsfläche zulässig. Die Prozentanteile wurden so gewählt, dass sie sich an den damals genehmigten 1.000 m² in Summe orientieren.

Im SO 1 ist ein Gartenmarkt mit Gartenmarktsortimenten (u.a. Gartengeräten, Topflanzen, Düngemitteln, Pflanzgeräte) zulässig. Ebenfalls zulässig sind Möbel, sofern sie dem Gartenmarktsortiment flächenmäßig untergeordnet sind. Eine thematische Zuordnung zum Gartenmarkt führt i.d.R. dazu, dass Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, dekorative Beistelltische, Outdoorküchen und ähnliches angeboten werden. Eine Limitierung darauf ist nicht nötig, da Möbel generell nicht-zentrenrelevant sind. Als zentrenrelevante Randsortimente sind gem. „Troisdorfer Liste“ Haus- und Heimtextilien sowie Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren zulässig, die typische Ergänzung des Hauptangebotes sind.

Das „SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt“ dient der Unterbringung von Fachmärkten mit baumarkttypischem Sortiment. Zulässig ist Baumarktsortiment wie Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche), Werkzeuge, Sanitärartikel, Reinigungsmaschinen), Möbel, Lampen/Leuchten und Bau- und Reinigungsmaschinen als Hauptsortiment. Möglich wäre dann ein typischer Baumarkt mit vollem Sortiment oder ein Fachmarkt mit einzelnen Warengruppen, die ein Baumarkt führt (z.B. Fliesenmarkt, Tapetenmarkt, Markt für Reinigungs-/Maschinen). Als Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente) sind gem. „Troisdorfer Liste“ Elektrokleingeräte, Bastel- und Künstlerbedarf, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien zulässig, die typische Ergänzung des Hauptangebotes sind.

Im Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist als Kernsortiment Tiernahrung, Zooartikel und Reitausrüstung (u.a. Sattel, Gerten, Pferdehalfter, Putzkasten ohne Reitbekleidung) zulässig. Obwohl es sich bei Reitbekleidung um Funktionskleidung mit hoher Spezialisierung handelt und sie sich deutlich von der klassischen Sportbekleidung unterscheidet zählt sie dennoch zur Sportbekleidung und ist als zentrenrelevant einzustufen. Auf Grund dessen darf Reitbekleidung nur als Randsortiment geführt werden. Als Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente) sind gem. „Troisdorfer Liste“, Sportbekleidung, Sportartikel und Sportschuhe und Bekleidung und Wäsche zulässig. So werden nicht nur die oben genannten Reitsportbekleidung und –schuhe zugelassen, sondern auch Bekleidung, die nicht dem Sportzweck Reiten unterliegt, aber dennoch für diese Zwecke genutzt und angeboten wird (z.B. T-Shirt mit Pferdeaufdruck, Steppweste, Skiunterwäsche). Eine Konkurrenz zum üblichen Bekleidungsgeschäft in den zentralen Versorgungsbereichen wird hierin nicht gesehen. Tiernahrung kann ergänzendes Sortiment für den Reitsport sein (Mitnahmeeffekt) oder eigenständig. Beides ist nicht-zentrenrelevant.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung, welche sowohl die vorhandene Gebäudestruktur als auch das Maß für künftige Entwicklungen heranziehen. Innerhalb der Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der GRZ und über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die mögliche Bauhöhe unterhalb der Leitungen begrenzt. Um zudem Gefahren, die von den Hochspannungsleitungen ausgehen könnten, auszuschließen, werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt. Daher sind Dächer aus Glas und Dachterrassen nicht zulässig.

Der vorhandene Werbepylon wird als Nebenanlage in seinem Bestand gesichert und erhält bezüglich seiner Bauhöhe von derzeit knapp 4 m mehr Spielraum. Konflikte mit dem Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen werden nicht gesehen, da er außerhalb liegt. Details sind ggf. mit dem Versorgungsunternehmen zu klären.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch den Schutzstreifen der Bundesautobahn A 59 und von diversen Leitungen sowie durch die Freihaltezonen um die Masten der Hochspannungsleitungen beschränkt. Sie werden wie bisher übernommen, in ihrem Verlauf an der Westkante jedoch begradigt und nicht mehr an dem verschachtelten Gebäudegrundriss orientiert, sodass hier geringfügig bauliche Änderungen und Erweiterungen möglich sind für die Einrichtung der neuen Zu- und Ausgänge nach Einteilung in drei Betriebseinheiten. Auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf, wird die Baugrenze im Norden wieder auf die Gebäudekante zurückgenommen (so wie bisher in S 118, Blatt 2 festgesetzt) und nicht mehr am Schutzstreifen der Erdleitung ausgerichtet. Die Schutzradien um die Masten werden auf Basis der Stellungnahmen auf einen Radius von 25 m vergrößert. Hierdurch ergeben sich neue Überschneidungen mit dem Gebäudebestand. Zum südlich benachbarten Gebiet wird das bisher durchgehende Baufenster so verkürzt, dass ein Grenzabstand einzuhalten ist. So wird vermieden, dass hier ein großflächiger geltungsbereichsüberschreitender Tierfachmarkt realisiert werden kann.

Die abweichende Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenze angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so ist eine Abstandsfläche gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen erschlossen und dem Bedarf gerecht ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringt. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen in der Straße „Im Zehntfeld“ in das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehres angebunden.

Einer planungsrechtlichen Neuregelung der Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen bedarf es nicht, da sich durch die Planänderung keine Änderung ergibt und entsprechende Regelungen bereits bestehen müssen.

Um eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen, werden E-Ladesäulen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz explizit zugelassen. Sie zählen als Nebenanlage der Betriebe im SO 1-3. E-Ladesäulen fallen unter das Anbauverbot § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Daher sind sie auf den Stellplätzen innerhalb der 40-m- Anbauverbotsfläche unzulässig.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Die vorhandene bewachsene Fläche im Randbereich soll erhalten bleiben und wird als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“ zur Eingrünung des Geländes und des Parkplatzes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. 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, die durch die nötigen Parkplatzflächen i.d.R. beeinträchtigt ist.

Innerhalb der Schutzstreifen der 220-/380-kv- Hochspannungsleitung und 110-/220-/380 –kv- Hochspannungsleitung dürfen nur Anpflanzungen, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen, vorgenommen werden. Innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitungen 110-kv dürfen Neuanpflanzungen eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die Vegetation entlang der Gleisanlagen der RSVG darf im Endzustand nicht näher als drei Meter an die Gleisanlage heranragen.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

Vorhandene Leitungen und Schutzstreifen der oberirdischen und unterirdischen Leitungen werden nachrichtlich übernommen. Das vorhandene Trafohäuschen wird in seinem Bestand durch ein Planzeichen gesichert. Die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist nicht erforderlich.

6 Gestaltungsvorschriften

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW eingeschränkt. Freistehende Außenwerbung ist innerhalb des Plangebietes nur in Form des bis zu 10 m hohen Werbepylons zulässig. Weitere Werbung ist nur an den Fassaden der Gebäude zulässig. Dabei dürfen die Werbeanlagen maximal 1/3 der Fläche der Außenfassade einnehmen. Des Weiteren sind Werbeanlagen, die mit Gebäuden verbunden sind, unterhalb der Traufe oder Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind und Werbeanlagen die mit Wechsellichtern betrieben werden.

Die Randzonen der Einzelhandelsgrundstücke, aber auch die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind beliebte Standorte für Plakattafeln der Suggestions- und Erinnerungswerbung. Aufgrund der hohen Kundenfrequenz wird hier eine hohe Wirksamkeit der Werbeanlagen erreicht, die eine einträgliche Vermarktung ermöglichen. Die Standorte werden an Werbefirmen vermietet, die eigenständig agieren. Diese sonstige gewerbliche Nutzung steht städtebaulich in keinem funktionell zwingend erforderlichen Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel. Die Wirkungen der Werbeanlagen für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, aber auch der halböffentlichen Räume der Kundenparkplätze, unterliegen daher der Abwägung gegenüber den wirtschaftlichen Belangen und dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Einzelhandelsagglomeration vom Erscheinungsbild im Wesentlichen durch standardisierte, eingeschossige Marktgebäude geprägt wird mit großen Stellplatzflächen davor, legt die Stadt Troisdorf besonderen Wert auf eine wirksame Begrünung der Grundstücke, auch aus gestalterischen Gründen. Die Begrünung soll hier ein eigenes Gewicht erhalten, um die gestalterischen Unzulänglichkeiten, die mit einem solchen Agglomerationsstandort verbunden sind, ein Stück weit auszugleichen. Fremdwerbung mit prominenter Sichtbarkeit läuft diesen Bemühungen entgegen und konkurriert gestalterisch als Freianlage mit dem (begrünten) Freiraum. Daher sind diese Anlagen nur an den Gebäuden selbst zulässig. Um eine störende Häufung und Dominanz auch dort zu vermeiden, darf nur ein Drittel der Fassade von Werbung bedeckt werden. Auch der Ausschluss von Werbeanlagen, die die Höhe des Dachrandes überschreiten, soll eine störende Dominanz von Werbeanlagen (mit Fernwirkung) vermeiden. Das gilt ebenso für Wechsellichtschaltungen. Ziel der Festsetzungen ist es, ein geordnete städtebauliches Bild zu schaffen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

8 Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

9 Anlagen

- Protokoll Artenschutzprüfung (ASP I), Stadt Troisdorf, 26.04.2021 (Anlage 1)

Troisdorf, den 17.01.2022

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 17.01.2022

Alexander Biber
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 1
2.1 Regionalplan 1
2.2 Flächennutzungsplan 1
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planänderung 2
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 4
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 7
5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 8
5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 8
5.5 Ver- und Entsorgung 8
6 Gestaltungsvorschriften 9
7 Verwirklichungsmaßnahmen 9
8 Kosten und Finanzierung 9
9 Anlagen 10