S t a d t T r o i s d o r f

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar
zwischen Uckendorfer Straße, Spicher Straße, Niedersachsenweg, Taunusweg und Kleingartenanlage Sieglar

1. ABGRENZUNG

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 4 soll die bestehenden Bebauungspläne S 91, Blatt 4 c, 3. Änderung vom 31.07.1987, S 91, Blatt 6 vom 23.07.1979 und S 91, Blatt 7 vom 15.12.1982 ganz bzw. teilweise ersetzen. Der neu abgegrenzte Planbereich umfaßt ein Gebiet von ca. 3,2 ha. Er gliedert sich in drei Teile. Die südliche Spitze des Geltungsbereiches erfaßt eine Dreiecksfläche von ca. 0,6 ha zwischen Spicher Straße und Niedersachsenweg, die bisher im Bebauungsplan S 91, Blatt 6 als Mischgebiet mit der Festsetzung zwei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise, Satteldach ausgewiesen ist und bisher ungenutzt brach liegt. Der mittlere Teilbereich des Geltungsbereiches erfaßt das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes S 91, Blatt 4, 3. Änderung, der ein ca. 1,6 ha großes Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Gartenbedarf und Tankstelle festsetzt. Die Gebäudehöhe ist mit 10 m und zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Die Geschoßflächenzahl beträgt 1,3. Das Sondergebiet wird zweckentsprechend genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch eine ca. 0,7 ha große Teilfläche aus dem Bebauungsplan S 91, Blatt 7 ergänzt, die als öffentlicher Parkplatz sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen ist. Die Fläche wird derzeit ca. zu einer Hälfte als öffentlich zugängliche Stellplatzanlage für die Kleingartenanlage Sieglar und das Einkaufszentrum genutzt, zur anderen Hälfte stellt sich der Bereich als eine mit Jungbäumen bepflanzte, ansonsten bisher sich selbst überlassene Grünfläche dar.

Mit dieser Abgrenzung deckt der neue Bebauungsplan S 91, Blatt 4 den gesamten Einkaufsbereich an der Spicher Straße ab einschließlich aller Stellplatz- und Nebenflächen. Wegen der Veränderungen in den angrenzenden Verkehrsflächen sind diese in den Plan mit einbezogen worden. Die Grünfläche am Taunusweg ist in den Plan mit aufgenommen worden, um die Nutzung der Fläche als Kinderspielplatz durch erneute Ausweisung aktuell zu bestätigen. Anlaß für diese Bestätigung ist die im letzten Jahr begonnene Jugendhilfeplanung „Rotter See“ für die potentielle Spielflächen gesichert werden sollen.

Die als Mischgebiet ausgewiesene Wohnbebauung am Niedersachsenweg wurde aus Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten nicht mit in den Plan aufgenommen, da der Bereich bis auf eine Baulücke vollständig bebaut ist und thematisch mit den zugehörigen gestalterischen Festsetzungen als Mischgebiet im Wohngebietsplan S 91, Blatt 6 verbleiben soll. Als Übergangszone vom Sondergebiet zum Wohngebiet erscheint eine Beibehaltung der Mischgebietsausweisung durchaus sinnvoll.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der im Bebauungsplan S 91, Blatt 4 c, 3. Änderung als Einkaufszentrum festgesetzte HIT-Einkaufsmarkt wurde im April 1994 durch Brand völlig zerstört. Der Einkaufsmarkt hatte eine Grundfläche von ca. 3.000 qm. Unbeschädigt blieb der Gartenmarkt mit 1.100 qm Grundfläche und die Tankstelle mit ca. 120 qm Grundfläche. Bei der Wiederaufbauplanung für den HIT-Einkaufsmarkt wurde auf Initiative des Betreibers eine Vergrößerung auf 5.300 qm Geschoßfläche bei einer Verkaufsfläche von ca. 3.750 qm beantragt. Wesentliche Änderung der Neuplanung war eine Verlagerung der Andienungszone unter Befreiung von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes vom Taunusweg seitlich hinter das Gebäude zum Schutz der Wohnbebauung. Auf der für Gartenbedarf festgesetzten Fläche wurde im Befreiungswege eine Getränkemarktnutzung zugelassen. Außerdem wurde das Angebot an Stellplätzen durch Inanspruchnahme des Daches als Parkdeck erheblich erhöht. Zur weiteren Erhöhung der Stellplatzzahl kaufte der Betreiber des HIT-Marktes im Bereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 7 Flächen von der Stadt und richtete diese unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Stellplätze her. Zeitgleich erfolgte der Umbau der Einmündung der Uckendorfer Straße in die Spicher Straße in einen Kreisverkehr, um die Verkehrssicherheit an diesem kritischen Einmündungspunkt zu erhöhen. Auch diese Maßnahme erforderte eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 7, da für den Kreisverkehr über die festgesetzte Verkehrsfläche hinaus Flächen in Anspruch genommen werden mußten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die beschriebene bisherige planabweichende bauliche Entwicklung in diesem Bereich auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplanes nachzuvollziehen und die weitere Entwicklung städtebaulich verträglich zu regeln. Anlaß für die Planung ist die Absicht des Betreibers des HIT-Marktes, in Verbindung mit dem Einkaufsmarkt ein kleinteiliges Ladenzentrum auf der noch freien südlichen Dreiecksfläche des Plangebietes zu errichten und die Ladenflächen an Konzessionäre zu vermieten. Mit der Aufgabe des Gartenmarktes bedarf auch der nördliche Teil des Plangebietes zusammen mit der Tankstelle einer neuen Nutzungsfestlegung. Die mögliche Gesamtgeschoßfläche soll gegenüber den bisher rechtskräftigen Plänen moderat erhöht werden.

Ziel der Planung ist es im Rahmen der Erweiterung des Sondergebietes die fußläufige Anbindung des Einkaufsmarktes an das Wohngebiet Rotter See wieder herzustellen. Bis zum Wiederaufbau des HIT-Marktes hat eine solche Verbindung im Bereich des Taunusweges bestanden. Aufgrund von Beschwerden einiger Anlieger hält der Betrieber des Marktes diese Verbindung nach der

Neueröffnung geschlossen. Mit der Verlagerung der Andienungszone in den Bereich der alten Fußwegverbindung stellt diese Führung auch auf dem Grundstück des Marktes selbst keine befriedigende Lösung mehr dar. Um kurzen PKW-Einkaufsfahrten im Wohngebiet selbst mit dem Ziel HIT-Markt entgegen zu wirken, soll für die umwegempfindlichen Fußgänger und Radfahrer ein neuer direkter Zugang zu dem Einkaufsmarkt in Form einer Passage geschaffen werden. Der Zugang zu der Passage vom Wohngebiet ist im Bereich der platzartigen Erweiterung des Niedersachsenweges vorgesehen. Von dort ist der Schwerpunkt der Wohnbebauung zwischen Hannoverscher Straße und Westfalenstraße auf kürzestem Wege zu erreichen.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Abgesehen von einer randlichen Begrünung entlang der Spicher Straße/Uckendorfer Straße ist das bestehende Sondergebiet größtenteils versiegelt und überbaut. In den Stellplatzflächen sind vereinzelt Grünstreifen mit Bäumen angelegt. Die für eine weitere Bebauung anstehenden Flächen sind entweder versiegelt (Bereich Tankstelle im Norden) oder dürfen nach dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan für Gebäude und Stellplätze großflächig versiegelt werden (südliche Dreiecksfläche). Gemäß Ziffer 10.4.1 des Einführungserlasses zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 09.12.1994 ist bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu ist im Sinne einer groben Prognose überschlägig zu prüfen, ob durch die neuen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan S 91, Blatt 4 ist dies zu verneinen. Durch ergänzende Festsetzungen zur Begrünung, auch zur Fassadenbegrünung, wird ein höher stadtökologischer Wert der verbleibenden Grünflächen sichergestellt.

Der aus dem Bebauungsplan S 91, Blatt 7 in verkleinerter Form übernommene Standort für einen Kinderspielplatz wurde im Hinblick auf die Vereinbarkeit dieser Nutzung mit der vorhandenen, erhaltenswerten Anpflanzung von den Fachämtern geprüft. Die Anlage ist ohne erhebliche Beeinträchtigungen des Vegetationsbestandes möglich, so daß auch diese Maßnahme keinen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz darstellt.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege wird der Bestand an Straßenbegleitgrün und Großbäumen durch Festsetzung gesichert. Im Zuge des Ausbaus der Spicher Straße wurden zahlreiche neue Bäume gepflanzt, die der Spicher Straße im Nahbereich des Kreisverkehrs Spicher Straße/Uckendorfer Straße einen alleeartigen Charakter verleihen und zu einer deutlichen Verbesserung des Straßenbildes führen. Der Bebauungsplan übernimmt diesen Ausbau als rechtsverbindliche Festsetzung. Aufgrund der Art der Nutzung sind besondere Maßnahmen zum Schallschutz Verkehrsimmissionen der Bundesautobahn A 59 und der Spicher Straße größtenteils nicht erforderlich. An der Ecke Spicher Straße/Niedersachseneg sind für Aufenthaltsräume passive Schallschutzvorkehrungen vorgesehen.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Altlastenkataster der Stadt Troisdorf nicht bekannt.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist im z.Z. gültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 57. Änderung als gemische Baufläche, Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellt. In Anbetrachte der Tatsache, daß das geplante Ladenzentrum einheitlich geplant wird und eine bauliche Verbindung zum HIT-Einkaufsmarkt erhalten soll, bildet die Gesamtanlage ein Einkaufszentrum in Sinne Nr. 2.1.1 des Einzelhandelserlasses vom 08.08.1986. Das Ladenzentrum steht somit in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum vorhandenen großflächigen Einkaufsmarkt und soll deshalb zusammen mit dem Markt als Sondergebiet im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, soll die Mischbauflächen-Darstellung am Niedersachsenweg parallel zum Bebauungsplanverfahren in eine Sonderbauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte, aber bereits für Stellplätze in Anspruch genommene Grünfläche wird ebenfalls im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan auf die tatsächlich vorhandene Größe zurückgenommen.

4.2 Bebauungspläne

Das Gebiet wird von den Bebauungsplänen S 91, Blätter 4 c, 3. Änderung, 6 und 7 erfaßt, die gemäß dargestellter Abgrenzung ganz oder teilweise durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für das Baugebiet größtenteils festgesetzte Art der Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel orientiert sich am Bestand, der hier seit 1977 rechtsverbindlich festgesetzt ist. Das Plangebiet hat als Standort für großflächigen Einzelhandel seit Errichtung des Wohnparkes Rotter See nicht nur eine dem Sieglarer Entwicklungsschwerpunkt zugeorndete nebenzentrale Versorgungsfunktion, sondern erfüllt auch die Grundversorgung für fast 4.000 Einwohner im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet. Die schnelle Erreichbarkeit der Stadtteile Spich, Oberlar, Sieglar/Eschmar und Kriegsdorf sowie die in der Nähe gelegene Autobahnanschlußstelle Spich geben diesem Standort eine hohe Lagegunst. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzung und der dargestellten positiven Standortfaktoren soll das Areal als Sondergebiet abgerundet und durch kleinere Läden ergänzt werden. Durch

die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, daß das zum Wohngebiet gelegene Ladenzentrum kleinteilig strukturiert wird und aufgrund der zulässigen Sortimente vorrangig der Deckung des Nachbarschaftsbedarfs aus dem Wohngebiet dient. Nutzungsänderungen und Erweiterungen nördlich des Einkaufsmarktes eignen sich aufgrund ihrer Lage weniger für diese Versorgungsfunktionen, so daß der Bebauungsplan hier keine kleinteilige Strukturierung festsetzt. Gleichwohl sind aber die zulässigen Sortimente auf Innenstadtschädlichkeit geprüft worden. Der Einkaufsmarkt selbst ist für den Bestand in seinem Sortiment unbeschränkt festgesetzt. Die vorhandene Tankstelle wird auch in den neuen Plan übernommen, da eine Verbindung dieser Einrichtung mit der Nutzung Einkaufsmarkt verbrauchergerecht ist, den Interessen der Markt- und Tankstellenbetreiber entspricht und innerhalb der Stellplatzanlage zu keinen Störungen empfindlicher Nutzungen führt. An der Ecke Spicher Straße/Niedersachsenweg eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer ergänzenden Büro- und Dienstleistungsnutzung in einem zur Straße orientierten Kopfbau. Damit kann an dieser Stelle außerhalb der Freileitungsschutzzone noch ein städtebaulich ansprechendes Gebäude entstehen, daß die platzartige Erweiterung an der Ecke Spicher Straße/Schwabenweg faßt.

5.2 Maß der Nutzung, der Geschossigkeit

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 4 c, 3. Änderung, der durch den neuen Bebauungsplan S 91, Blatt 4 ersetzt werden soll, ist im Sondergebiet eine zweigeschossige Bebauung bis 10 m Höhe zulässig gewesen. Die maximal zulässige Geschoßfläche ist als Verhältniszahl GFZ 1,2 festgesetzt gewesen, so daß vor der Brandkatastrophe bei 1,5 ha Grundstücksgröße rein rechnerisch fast 18.600 qm Geschoßfläche zulässig gewesen wären. Allein die größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche hätte aber nur 12.744 qm zugelassen. Durch die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze war die tatsächlich maximal realisierbare Geschoßfläche auf ca. 6.100 qm beschränkt. Vor dem Wiederaufbau waren real ca. 4.200 qm (3.000 qm Einkaufszentrum, 1.100 qm Gartencenter, 120 qm Tankstelle) Geschoßfläche in Nutzung.

Mit dem Erwerb der städtischen Flächen für zusätzliche Stellplätze im Norden und der Errichtung eines Parkdecks auf dem Dach des neuen Einkaufsmarktes bestanden bei der Wiederaufbauplanung hinsichtlich des Nachweises der notwendigen Stellplätze keinerlei Beschränkungen mehr, so daß die Möglichkeit genutzt wurde, die Gesamtgeschoßfläche des Neubaus über die bisherige faktische Grenze von ca. 6.100 qm hinaus zu vergrößern. Bei den Verhandlungen der Stadt mit dem Betreiber über den Ankauf des städtischen Grundstücks für die zusätzichen ebenerdigen Stellplätze und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes S 91, Blatt 4 c, 3. Änderung bestand jedoch Einigkeit, die bisherige faktische Größenbeschränkung zum Orientierungsmaßstab zu nehmen. Nach dem Wiederaufbau beträgt die verwirklichte Gesamtgeschoßfläche ca. 6.500 qm. Diese wird im neuen Bebauungsplan als Obergrenze für den bestehenden Teil festgeschrieben. Das sortimentsunbeschränkte Einkaufzentrum ist in seiner Größe auf 5.300 qm Geschoßflä-

che entsprechend 4.000 qm Verkaufsfläche beschränkt. Bei der Tankstelle sind zusätzlich 600 qm Geschoßfläche eingeplant, um für eine Modernisierung der Anlage genügend Spielraum zu geben. Eine Nutzung dieser Fläche als anderweitige Verkaufs- und Lagerfläche ist jedoch ausgeschlossen.

Dem Bestand entsprechend ist von der Höhenentwicklung ein Vollgeschoß mit darüber liegendem Parkdeck festgesetzt. Höhenbeschränkungen ergeben sich aus der 110-KV-Bahnstromleitung Köln-Remagen.

Neue Verkaufsflächen sind auf der südlichen Dreiecksfläche zwischen Spicher Straße und Niedersachsenweg geplant. Diese teilen sich in eine eingeschossige, kleinteilig strukturierte Ladenzone mit Passage (Läden mit nicht mehr als 400 qm Verkaufsfläche) und einem zweigeschossigen Baukörper im Eckbereich. Hier sind Läden, gastronomische Betriebe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Obergeschosse sind im wesentlich Büronutzung vorbehalten.

Der eingeschossige Bauteil ist auch hier mit darüber liegendem Parkdeck festgesetzt, soweit es von der Höhe die über das Grundstück verlaufende 220-KV-Hochspannungsfreileitung Goldenbergwerk-Siegburg der RWE-Energie-AG zuläßt. Eine Demontage der Leitung ist nach Aussage der RWE-Energie-AG in absehbarer Zeit nicht in Sicht, so daß die Leitung berücksichtigt werden muß.

Die Geschoßflächen sind für die Ladenzone auf zusammen maximal 3.000 qm festgelegt, der zweigeschossige Baukörper darf eine Geschoßfläche von 1.000 qm nicht überschreiten. Die zusätzliche Gesamtgeschoßfläche für die weitere Einzelhandelsnutzung in Einzelläden bis 400 qm Verkaufsfläche beträgt ca. 3.000 qm. Gegenüber der bisherigen Nutzung ist das eine Erweiterung der Geschoßfläche um ein gutes Drittel. In Anbetracht der Tatsache, daß diese Erweiterung mit kleinen Läden in erheblichem Maße auch der Versorgung des Wohngebietes dient, wird die Erweiterung des Sondergebietes für angemessen gehalten. Aufgrund fehlender räumlicher und wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten bietet das ursprüngliche Nahversorgungszentrum am Europaplatz keine tragfähige Alternative zu der geplanten integrierten Lösung im Sondergebiet, deren wirtschaftlicher Erfolg durch ein ganzheitliches Betreiberkonzept gesichert erscheint. Ein Bedarf an weiteren Versorgungs- und Dienstleistungs- sowie Gemeinschaftseinrichtungen wird immer wieder von den Bürgern im Wohngebiet Rotter See vorgetragen und entspricht auch der Einschätzung der Industrie- und Handelskammer, die nicht für das Gebiet Rotter See, sondern für das gesamte Stadtgebiet aus der Gegenüberstellung des errechenbaren Marktvolumens und den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben einen zusätzlichen Flächenbedarf für einzelne Branchen- und Vertriebstypen konstatiert. Durch die differenzierte Festsetzung der Art der Nutzung werden bei der festgelegten Größe der Erweiterung nachteilige Wirkungen für die Troisdorfer City, die Nebenzentren Alt-Sieglar und Spich sowie Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen weitgehend ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung entspricht. Die festgesetzte Bauweise berücksichtigt damit die besondere Art der Nutzung, die eine funktionelle Verknüpfung in einem zusammenhängenden Gebäude verlangt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am baulichen Bestand, an den der Neubautrakt auf ganzer Breite angebaut werden soll. Die Wohnbebauung am Niedersachsenweg wird durch die Stellung des Gebäudes von der Zufahrt und der Stellplatzanlage an der Spicher Straße abgeschirrmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Erweiterungsbereich größer ausgewiesen als die zulässige Grundfläche, um noch genügend Spielraum für die endgültige Flächendisposition und Gebäudeanordnung bei der Neu- und Veränderungsplanung zu lassen. Im bestandsgebundenen Bereich orientieren sich die festgesetzten Bauflächen stärker an den vorhandenen baulichen Anlagen, deren Standort längerfristig Bestand haben soll.

5.4 Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das Sondergebiet ist direkt an die Spicher Straße und die Uckendorfer Straße angebunden. Die Spicher Straße erfüllt in der Netzhirarchie des Verkehrsentwicklungsplanes die Funktion einer Verkehrsstraße, die Uckendorfer Straße die einer Hauptsammelstraße. Beide Straßen sind in einer Entfernung von 1,5 bis 2 km mit den innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen B 8 und L 332 sowie den Anschlußstellen Spich und Troisdorf an die Bundesautobahn A 59 verknüpft. Somit ist eine sehr gute äußere Erschließung des Gebietes für den Individualverkehr gegeben. Durch eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt an der Uckendorfer Straße, über die der gesamte Andienungsverkehr abgewickelt wird, ist es gelungen, die frühere einzige Ein- und Ausfahrt an der Spicher Straße zu entlasten und sicherer zu machen. Eine separate Linksabbiegespur aus Richtung Sieglar stellt eine weitere Ordnungsmaßnahme in der Verkehrsabwicklung darf. Mit diesen Maßnahmen ist die verkehrliche Erschließung geeignet, auch den aus der geplanten Erweiterung der baulichen Nutzung resultierenden zusätzlichen Verkehr sicher und leicht abzuwickeln.

Im Sondergebiet sind ca. 350 Stellplätze für den ruhenden Verkehr hergestellt. Als notwendige Stellplätze hätten nur ca. 240 Stellplätze nachgewiesen werden brauchen, so daß diese Stellplatzreserve als Nachweis für die hinzukommende bauliche Nutzung mit zur Verfügung steht. Der zusätzliche Bedarf beträgt insgesamt überschlägig 130 bis 180 Stellplätze. Neben den bereits vorhandenen 90 zusätzlichen Stellplätzen sollen im Erweiterungsbereich ca. 30 neue Stellplätze ebenerdig und ca. 50 Stellplätze auf dem Dach durch Erweiterung des Parkdecks angelegt werden.

Lage, Betriebstyp und Einzugsbereich des Sondergebietes lassen erwarten, daß sich der überwiegende Teil der Kundschaft dem privaten PKW als Verkehrsmittel bedient. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich drei bis vier Fußwegminuten entfernt an der Westfalenstraße. Die

dort verkehrende Buslinie 507 stellt die Verbindung zu den benachbarten Stadtteilen Kriegsdorf und Oberlar her. Über die Linie 551 sind die Stadtteile Sieglar und Eschmar zu erreichen. Für den Radverkehr aus den Wohngebieten der näheren Umgebung stehen teilweise abmarkierte Radfahrstreifen auf der Fahrbahn zur Verfügung. Die Verkehr münden in den straßenbegleitenden Radweg entlang der Spicher Straße, der in Höhe des HIT-Marktes bereits radverkehrsgerecht ausgebaut ist und im weiteren Straßenverlauf noch entsprechend ausgebaut wird.
Der Fußgängerverkehr konzentriert sich auf das Wohngebiet selbst und wird direkt über den Niedersachsenweg und den Taunusweg an die geplante Fußgängerpassage herangeführt.

5.5 Bindungen für die Bepflanzung

Da das äußere Erscheinungsbild von Sondergebieten für den Einzelhandel naturgemäß von großflächigen Stellplatzanlagen und großen, weitgehend fensterlosen Baukörpern geprägt wird, die keinen positven Beitrag zum Stadtbild leisten, sieht der Bebauungsplan eine randliche Eingrünung des gesamten Gebietes vor wie sie überwiegend auch bereits schon existiert. Um den stadtökologischen Wert der Begrünung zu erhöhen sind spezielle Festsetzungen zur Art der Bepflanzung getroffen worden. Das gilt auch für die Bepflanzung im Baugebiet selbst, insbesondere die Fassadenbegrünung am Niedersachsenweg, die einen abweisenden Rückseitencharakter gegenüber der Wohnbebauung vermeiden soll.

5.6 Grünflächen

Zur Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung im Wohngebiet Rotter See ist vorgesehen, die am Taunusweg im Bebauungsplan S 91, Blatt 4 c, 3. Änderung festgesetzte öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, beizubehalten. Sie ist Teil des Grünbereiches der Kleingartenanlage Sieglar, die zwar peripher liegt, aber ohne Überquerung stark befahrener Straßen direkt aus dem Wohngebiet erreichbar ist. Die Ausweisung als Spielplatz soll den zentralen Spielplatz auf dem Europaplatz ergänzen, so daß innerhalb der Siedlung eine weitere Fläche für Spiel-, Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung steht. Der entsprechende Bedarf ist vom zuständigen Fachamt bestätigt worden. Die zur Zeit in Arbeit befindliche Jugendhilfeplanung Rotter See wird den Standort in ihre Planungsüberlegungen mit einbeziehen.

5.7 Wasserrechtliche Festsetzungen

Wasserrechtliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung wurden nicht getroffen, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und der Erweiterungsbau aller Voraussicht nach von einem einzigen Investor errichtet wird. Eine Abstimmung oder Vorgabe für die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan ist somit im Sinne planerischer Zurückhaltung entbehrlich, da der Bauherr selbst die Möglichkeit hat, eine Lösung im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz zu finden.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Dem Bebauungsplan wird keine isolierte Gestaltungssatzung beigegeben, da der Regelungsbedarf überwiegend die Gestaltung von Werbeanlagen als Nebenanlagen betrifft, für die auf der Rechtsgrundlage des BauGB direkt Regelungen im Plan getroffen werden können. Die Festsetzungen betreffen die Größe und Anordnung der Werbeanlagen auf den Grundstücken und an den Gebäuden, um nachteilige Wirkungen für die angrenzenden und das Ortsbild zu vermeiden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Das Erweiterungsbauvorhaben und alle weiteren Veränderungen auf dem Grundstück im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 4 können die vorhandene stadttechnische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung nutzen. Ausreichende Kapazitätsreserven sind vorhanden.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verfügbarkeit des Grundstücks für die Erweiterung des Sondergebietes ist seitens des Investors gesichert. Die öffentlichen Flächen befinden sich bereits in der Hand der Stadt Troisdorf.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 4 entstehen der Stadt Troisdorf keine Kosten.

Troisdorf, 19.08.1997

In Vertretung

Wolfgang Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf,

Uwe Göllner
(Bürgermeister)