Anlage

Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG

für die 3. Änderung nach § 13 BBauG des Bebauungsplanes S 91, Ortsteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Zentralgebiet am Rotter See.

Änderungsgebiet Blatt 4 c (HIT-Markt an der Spicher Straße)

Bezeichnung und Abgrenzung:

Die vereinfachte Änderung, die auf der Grundlage des § 13 BBauG durchgeführt wird, erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan S 91, 3. Änderung (Blatt 4 c).

Sie betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Blatt 4 c des Gesamtbebauungsplanes S 91 im Bereich des HIT-Marktes an der Spicher Straße in Troisdorf-Sieglar. Sie ist flächenmäßig deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Blattes.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

1. Dem entsprechenden Antrag der Firma Matthias Hovenbitzer & Co. folgend, ist Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, die derzeitig ausgewiesenen überbaubaren Flächen dergestalt zu erweitern, daß die im Antrag der Firma Hovenbitzer näher genannten Anbauten an das bestehende HIT-Discount-Gebäude realisiert werden können.

   Die Gesamt-Erweiterungsfläche soll ca. 900 m² umfassen.

2. Im Bereich der vorhandenen Tankstelle soll im Zusammenwirken mit den Trägern öffentlicher Belange - in diesem Falle ist das die Ruhrgas AG Essen - die derzeitig noch rechtskräftig ausgewiesene überbaubare Fläche reduziert werden. Dies geschieht, um die Gasleitungen einschl. ihrer Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
   Als Ausgleich für diese Maßnahme sollen südöstlich angrenzend an Tankstelle und Gartencenter die überbaubaren Flächen ausgeweitet werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das Gebiet als Sondergebiet (So) dargestellt.

Bebauungsplan:

Der Änderungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes S 91 ist z.Zt. abgedeckt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S 91, Blatt 4 c. Er setzt das Gebiet als Sondergebiet fest mit einer max. 3-geschossigen Bebauung, geschlossenen Bauweise und Flachdach.
Als Zweckbestimmung sind die Begriffe Gartenbedarf, Tankstelle und Einkaufszentrum aufgeführt.

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung:

Art der Nutzung:

Wie bislang bleibt es bei der Festsetzung des Sondergebietes, da die Art der Nutzung unverändert bleiben soll. Es bleibt also bei der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum, Gartenbedarf und Tankstelle".

Der größte Raum wird dabei von der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" eingenommen, der u.a. die Änderung des Bebauungsplanes dient.

In "sonstigen Sondergebieten" nach § 11 BauN VO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch dann zulässig, wenn sie eine bestimmte, durch das Gesetz für andere Baugebiete festgesetzte Höchstgeschoßflächenzahl überschreiten.
Insoweit ist die geplante Erweiterung / Ausdehnung überbaubarer Flächen rechtlich unbedenklich.

Maß der Nutzung:

Im Gegensatz zu der derzeitig noch rechtskräftig ausgewiesenen 3-Geschossigkei wird mit Rücksicht auf die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung, die max. 2 Geschosse aufweist, die 2-Geschossigkeit festgeschrieben.

Als weiteres Maß der Nutzung werden eine Baumassenzahl von 5,5 und Geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe soll 10,0 m betragen.

Diese städtebaulichen Werte sind so ausgelegt, daß sie im Zusammenwirken mit den überbaubaren Flächen einerseits den geeigneten städtebaulichen Rahmen für die baulichen Wünsche der Eigentümer bilden, andererseits aber auch bauliche Ausuferung verhindern.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen:

Die nichtüberbaubaren Flächen werden ausschließlich für verkehrliche Zwecke in Anspruch genommen, die aus Kundenverkehr, Andienungsverkehr und ruhendem Verkehr (Parkflächen) bestehen.

Die Firma Hovenbitzer & Co. hat hierzu - wie auch zum Stellplatzbedarf - einen detaillierten Nachweis gegenüber der Stadt Troisdorf geführt. Dieser Nachweis soll Bestandteil zukünftiger Baugenehmigungsverfahren sein.

Insoweit erübrigen sich diesbezügliche Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen in die Bebauungsplanänderung.

Gestaltungsvorschriften und textliche Festsetzungen:

Auf den Beschluß einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) gemäß § 81 BauO NW 1984 wird in diesem Verfahren bewußt verzichtet, da die überbaubaren Flächen weitestgehend in architektonisch prägender Weise bebaut sind, so daß die gewünschten, diesbezüglich untergeordneten Erweiterungen sich diesem Gesamtbild zwangsläufig anpassen müssen.

Auf textliche Festsetzungen wird ebenfalls verzichtet, weil die Angabe der Zweckbestimmung - z.B. Einkaufszentrum - den Ausschluß anderer Zweckbestimmungen beinhaltet.

Die Angabe der Zweckbestimmung wird mit den übrigen städtebaulichen Aussagen der Bebauungsplanänderung als ausreichend angesehen, um die gewünschten planerischen Ziele zu erreichen.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BBauG:

In die Bebauungsplanänderung wurden Leitungstrassen mit ihren zugehörigen Schutzstreifen übernommen.

1. 11o Kv-Bahnstromleitung Köln-Remagen.

   In den Schutzstreifen von 23,o m beiderseits der Leitungsachse darf die max. Bauhöhe 66,o über NN nicht überschreiten.

2. Drei Leitungsführungen der Ruhrgas AG.

Kosten und Finanzierung:

Neben den Verwaltungskosten für die Planänderung entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Troisdorf-Sieglar, den o1.o6.1987

In Vertretung

Dr. Mende
Techn. Beigeordneter

Troisdorf-Sieglar, den

Jaax
Bürgermeister