Rundblick - Amtsblatt für die Stadt Troisdorf
7. Jahrgang DIENSTAG, den 2. März 1999 Nr. 9 / 99

Herausgeber des Amtsblattes und verantwortlich für den Inhalt für die Stadt Troisdorf: Der Stadtdirektor, 53840 Troisdorf, Rathaus, Kölner Str. 176, Tel. 02241/9000, Telefax: 02241/900800. Der Rundblick mit Amtsblatt Troisdorf kann bei der Rautenberg multipress-verlag GmbH im Abonnement sowie auch einzeln bezogen werden. Der Bezugspreis beträgt DM -,80 zzgl. anfallende Vertriebskosten. Erscheinungsweise wöchentlich dienstags. In unaufschiebbaren Fällen wird außerhalb des normalen Erscheinungstermins ein Sonderdruck herausgegeben. Verantwortlich für sonstige amtliche Veröffentlichungen sind die bekanntmachenden Behörden. Unverlangt eingesandtes Text- und Bildmaterial wird nicht zurückgesandt.

STADT
TROISDORF

Der Stadtdirektor

Amtliche Bekanntmachungen

Inkrafttreten von Bauleitplänen

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.11.1998 den Bebauungsplan

Sp 21, Blatt 3, 5. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Langeler Ring, Heuserweg, Niederkasseler Straße und A 59
gemäß § 13 i.V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, 3. Obergeschoß, Zimmer 327, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.
Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Vorschriften des § 44 Baugesetzbuch (BauGB) Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 über die fristgemäße Geltendmachung von etwaigen durch diese Bebauungspläne ausgelösten Entschädigungsansprüche erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Troisdorf geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Troisdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Troisdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rechtsgrundlagen: § 10, § 13, § 44 Abs. 5, § 215 Abs. 2, § 233 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.
Troisdorf, den 22.02.1999

gez. Walter Bieber
(Bürgermeister)

Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die folgende vom Rat der Stadt Troisdorf am 17.11.1998 beschlossene Änderungen des Flächennutzungsplanes wurde von der Bezirksregierung Köln -Dez. 35- mit nachstehender Verfügung genehmigt:

70. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich nördlich der Niederkasseler Straße, östlich der A 59
Verfügung vom 10.02.1999, Az.: 35.2.11-96-158.98

Mit dieser Bekanntmachung wird die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht, wird während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, 3. Obergeschoß, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Planes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Vorschriften des § 44 Baugesetzbuch (BauGB) Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 über die fristgemäße Geltendmachung von etwaigen durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Troisdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit dieser Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Troisdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rechtsgrundlage: § 10, § 44 Abs. 5, § 215 Abs. 2, § 233 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.
Troisdorf, den 22.02.1999

gez. Walter Bieber
Bürgermeister

Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
II/61-Mo/s

Bekanntmachung

Inkrafttreten von Bauleitplänen

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.11.1998 den Bebauungsplan

Sp 21, Blatt 3, 5. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich zwischen Langeler Ring, Heuserweg, Niederkasseler Straße und A 59
gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
i.V.m. § 13

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungs- und Vermessungsamt, 3. Obergeschoß, Zimmer 327, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, eingesehen werden.
Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Vorschriften des § 44 Baugesetzbuch (BauGB) Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 über die fristgemäße Geltendmachung von etwaigen durch diese Bebauungspläne ausgelösten Entschädigungsansprüche erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Troisdorf geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlicht, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Troisdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Troisdorf vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rechtsgrundlagen: § 10, § 44 Abs. 5, § 215 Abs. 2, § 233 BauGB sowie § 7 Abs. 6 GO NW in der bei Veröffentlichung dieser Bekanntmachung geltenden Fassung.

Troisdorf, den 22.02.1999

Walter Bieber
(Bürgermeister)

Stadt Troisdorf

Anlage 7

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 21, Blatt 3, 5. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich zwischen Langeler Ring, Heuserweg, Niederkasseler Straße und A 59

1. Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Spich unmittelbar an der Bundesautobahn A 59, die das Gebiet westlich begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Niederkasseler Straße, im Osten an den Heuserweg, im Norden an den Langeler Ring. Auf der Grundlage des seit dem 03.09.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan Sp 21, Blatt 3, 4. Änderung ist das Plangebiet in den letzten eineinhalb Jahren schrittweise planmäßig bebaut worden. Am Langeler Ring ist gegenüber des parallel fertiggestellten Briefzentrums Spich der Deutschen Post AG ein rund 19.000 qm großes Lagergebäude entstanden. Am Heuserweg hat im Oktober 1997 ein rund 11.000 qm großer neu errichteter Bau- und Gartenmarkt eröffnet. Auf der Fläche am Langeler Ring Ecke Heuserweg ist eine weitere rund 9.000 qm große gewerbliche Hallenbebauung errichtet worden.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Spich 21, Blatt 3, 4. Änderung ist für einen Investor aufgestellt worden, der das gesamte Areal des Plangebietes zur Verwirklichung eines gemischten Nutzungskonzeptes aus nicht zentrenrelevantem (großflächigem) Einzelhandel (Möbelhaus 3.000 qm Verkaufsfläche + Lagerfläche, Baumarkt und Gartencenter 11.000 qm Verkaufsfläche) und gewerblicher Nutzung (rund 28.000 qm Hallenfläche) erworben hat. Fast die gesamte Grundstücksfläche befand sich 1996 im Eigentum der Stadt Troisdorf, die die Fläche an den Investor veräußert hat. Das Nutzungskonzept ist bauplanungsrechtlich im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes und darüber hinaus privatrechtlich in weiteren Einzelheiten mit der Stadt Troisdorf abgestimmt worden.

Die Nutzungs- und Vermarktungsvorstellungen des Investors konnten bisher nur für das gegenüber dem Briefzentrum errichtete Lagergebäude und den fertiggestellten Bau- und Gartenmarkt verwirklicht werden. Bei den Verwertungsbemühungen um die übrigen gewerblichen Flächen hat die Deutsche Post AG nach ergänzenden Flächen beim Investor nachgefragt. Investor und Deutsche Post AG sind überein gekommen, daß dieser nicht unerhebliche Flächenbedarf der Post im bereits vorhandenen Lagergebäude gegenüber vom Briefzentrum gedeckt werden soll und für die bisherige gewerbliche Lagernutzung dort neue Hallengebäude im Plangebiet errichtet werden. Um den Verlagerungsbedarf zu befriedigen, wird zum einen an der Ecke Langeler Ring/Heuser Weg ein neues Lagergebäude errichtet.

Der verbleibende Bedarf soll zum anderen im Bereich des bisher festgesetzten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Möbelhaus" gedeckt werden, da sich wegen der neu entstandenen Konkurrenz mit dem benachbarten Porta-Möbelhaus in Köln-Porz die festgesetzte Nutzung seitens des Investors derzeit nicht wirtschaftlich vermarkten läßt. Deshalb soll die Zweckbestimmung des Sondergebiets über den großflächigen Möbeleinzelhandel hinaus auch für sonstige Gewerbebetriebe geöffnet werden, soweit sie vom Emissionsverhalten die benachbarte Wohnbebauung nicht stören. Die mit der Erweiterung der zulässigen Nutzung mögliche Mischung oder wahlweise Verwirklichung einer sonstigen gewerblichen oder großflächigen Möbelmarktnutzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine Feinsteuerung beider Nutzungen aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebiets nicht erforderlich ist. Es liegen auch keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, die ein Festhalten an der ausschließlichen Festsetzung eines Möbelmarktes rechtfertigen. Mit der Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Flexibilität geschaffen werden, um die mit dem realisierten Bau- und Gartenmarkt korrespondierende Ergänzungsbebauung im Sinne des Bebauungsplankonzeptes kurzfristig fertigstellen zu können. Es ist vom Investor ababsichtigt, die direkt zum Bau- und Gartenmarkt orientierte Teilfläche zunächst mit kleingewerblichen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben zu besetzen, die den Handelsstandort Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle abrunden. Die repräsentative städtebauliche Figur des Halbrunds, die bereits zur Hälfte errichtet ist, soll wie bisher vorgesehen - nur in noch kompakterer Form - vollenden werden. Dazu ist eine Anpassung der Baugrenzen an den letzten Planungsstand des Hochbauentwurfs erforderlich. Überschreitungen der Baugrenzen werden durch eine Rücknahme der Baugrenzen dort ausgeglichen, wo die realisierte Bebauung in den übrigen Baugebieten hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückgeblieben ist. Die kompaktere Form des Halbrunds führt zu einem noch geschlossenerem Bild und stellt eine gestalterische Verbesserung dar. Die rückwärtigen Bauflachen sollen die vom Langeler Ring im Tausch verlagerte logistische Nutzung aufnehmen.

3. Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz

3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung die Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die geänderten überbaubaren Flächen nur verschoben oder ausgetauscht worden sind. Die Planänderung führt zu keinerlei höherer Versiegelung von Bodenflächen.

3.2 Immissionsschutz

Südlich der Niederkasseler Straße befindet sich in einem Abstand von 150 m zum Sondergebiet "Möbelhaus" das Wohngebiet "Auf dem Vogelsang". Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung dort ist es bei der Öffnung des Sondergebiets insbesondere auch für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe erforderlich, das Emissionsverhalten der Betriebe dort zu beschränken. Unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des

Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dahingehend eingeschränkt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig sind. D.h., daß Betriebe, die Mindestabstände von 200 m und mehr zu einer Wohnbebauung aufgrund ihres Emissionsverhaltens benötigen, unzulässig sind. Damit wird dem Schutz der Wohnbebauung vor gewerblichen Immissionen ausreichend Rechnung getragen.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für das Plangebiet gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Baumarkt/Gartencenter bzw. Möbelmarkt dar. Aufgrund der geplanten Änderung der Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan wird die dargestellte Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan im Zuge einer 70. Änderung parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ergänzt, so daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3, 5. Änderung aus einer kongruenten Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt sind.

4.2 Bebauungspläne

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3 basiert auf der 4. Planänderung vom 03.09.1996, für die damals im Sinne einer Neuaufstellung eine neue Planzeichnung gefertigt wurde. Da die jetzt vorgenommenen Änderungen vom Umfang gering sind und die Grundzüge der Planung als vereinfachte Änderung nicht berühren, wird die Planänderung auf der Grundlage der Planzeichnung der 4. Änderung vorgenommen.

5. Festsetzungen der Planänderung

5.1 Art der Nutzung

Den Planungszielen entsprechend ist das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung Möbelhaus - gestrichen und an dessen Stelle ein erweitertes Sondergeibet "SO-Sondergebiet für großflächige Möbeleinzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" festgesetzt worden. Das Gebiet ist stärker als das übrige Gewerbegebiet Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf das Emissionsverhalten der Betriebe unterworfen, da dieses Gebiet als einziges den 200 m-Abstand zum gegenüberliegenden Wohngebiet "Auf dem Vogelsang" unterschreitet (siehe auch Punkt 3.2).

Um im Sinne einer Einzelhandelskonzeption die Siedlungsschwerpunkte der Stadt Troisdorf mit ihren gewachsenen Versorgungszentren als verbrauchernahe integrierte Handelsstandorte zu sichern, sind im neuen Sondergebiet wie in den bereits ausgewiesenen Gewergebieten der 4. Planänderung zentrenschädliche Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Das

Plangebiet ist als ein nicht in die Zentrenstruktur integrierter Standort einzustufen, so daß der Ausschluß dieser Betriebe aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

5.2. Maß der Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksflächen

Infolge der geänderten Nutzungsfestsetzungen und der damit verbundenen neuen Flächenaufteilung ist im ehemaligen Sondergebiet "Möbelhaus" eine größere überbaubare Fläche festgesetzt. Die neue Konzeption ermöglicht ein dichteres Heranrücken des neu festgesetzten Sondergebietes an den Baumarkt und das Gartencenter. Dadurch kann zur Verwirklichung baugestalterischer Absichten eine geschlossene Halbrundsituation geschaffen werden. Diese Baugrenzenerweiterungen in der Halbrundsituation wurden ebenso wie andere betriebs- und aufteilungsbedingte Baugrenzenerweitereungen im Bereich des neu definierten Sondergebiets durch die Rücknahme von Baugrenzen in den anderen festgesetzten Baugebieten wieder ausgeglichen, da sich das Maß der Nutzung nach der Festsetzungssystematik der 4. Planänderung über festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Diese Maße sollen durch die 5. Planänderung unter Beibehaltung des zugrunde liegenden Gesamtkonzeptes von Ausgleichsmaßnahmen und städtebaulicher Verträglichkeit nicht nachträglich erhöht werden.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3, 4. Änderung werden durch die 5. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort.

6. Verwirklichungsmaßnahmen und Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planänderung kann unmittelbar vom Investor vollzogen werden, der Eigentümer der gesamten Grundstücksfläche im Plangebiet ist.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Troisdorf außer den Kosten für das Planverfahren selbst keine zusätzlichen Kosten. Da die Art der zulässigen Nutzung erweitert wird und sich die wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten nicht einschränken, sondern erhöht, löst die Planänderung auch keinen Planschaden i.S. des § 42 Abs. 2 BauGB aus.

In Vertretung:

(Dezernent)