Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 21, Blatt 3, 6. 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 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 und an der Ecke Langeler Ring/Heuserweg eine weitere rund 9.000 qm große gewerbliche Hallenbebauung entstanden. Am Heuserweg hat im Oktober 1997 ein neu errichteter Bau- und Gartenmarkt eröffnet. Im Anschluß an den Bau- und Gartenmarkt sind weitere gewerbliche Bauten in Form eines repräsentativen Halbrund errichtet worden. Da sich zunächst lediglich die Nutzung und Vermarktung für die westlich des halbrunden Platzes gelegenen Baukörper (Bauteil B) problematisch gestaltete, ist im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich die Art der baulichen Nutzung dahingehend erweitert worden, daß im Sondergebiet für großflächige Möbeleinzelhandelsbetriebe zusätzlich sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Jetzt bestehen ähnliche Nutzungs- und Vermarktungsprobleme für Teilbereiche des östlich des halbrunden Platzes gelegenen Baukörper (Bauteil A), in dem auch der Bau- und Gartenmarkt untergebracht ist. Der Investor beabsichtigt, diese freien Gewerbeflächen größtenteils mit Einzelhandelsbetrieben zu besetzen, die den Handelsstandort Bau- und Gartenmarkt abrunden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Um die Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten im Bereich des Bauteiles A zu erhöhen, sollen die Zweckbestimmungen der Sondergebiete über den großflächigen Einzelhandel “Baumarkt” und “Gartencenter” hinaus auch für sonstige Gewerbebetriebe geöffnet werden, soweit sie vom Emissionsverhalten die benachbarte Wohnbebauung nicht stören. Mit der Erweiterung der zulässigen

Nutzung wird die vom Investor angestrebte Mischung oder aber wahlweise die Verwirklichung einer sonstigen gewerblichen oder großflächigen Baumarkt- bzw. Gartencenternutzung möglich. Dies 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 Baumarktes und eines Gartencenters rechtfertigen. Wie in den Gewerbegebieten wird in den Sondergebieten der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

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 lediglich der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert wird.

3.2 Immissionsschutz

Südlich der Niederkasseler Straße befindet sich in einem Abstand von 100 m zum Sondergebiet “Baumarkt” und “Gartencenter” das Wohngebiet ”Auf dem Vogelsang”. Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung dort ist es bei der Öffnung der Sondergebiete 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 02.04.1998 ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben dahingehend eingeschränkt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig sind. Das bedeutet, daß Betriebe, die Mindestabstände von 200 m und mehr zu einer Wohnbebauung aufgrund ihres Emissionsverhaltens benötigen, ausgeschlossen 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 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt/Gewerbe bzw. Baumarkt/Gartencenter dar. Aufgrund der geplanten Änderung der Sondergebietsfestsetzungen im Bebauungsplan wird die dargestellte Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan im Zuge einer 74. Änderung parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ergänzt, so daß die

Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3, 6. Änderung aus einer kongruenten Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt sind.

4.2 Bebauungspläne

Die 6. Änderung basiert wie die 5. Änderung des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3 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 6. Planänderung auf der Grundlage der Planzeichnung der 4. Änderung vorgenommen.

5. Festsetzungen der Planänderung

Den Planungszielen entsprechend sind die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel - Zweckbestimmung “Baumarkt” und Zweckbestimmung “Gartencenter”- gestrichen und an deren Stelle ein erweitertes Sondergebiet ”SO-Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Baumarkt“ und sonstige Gewerbebetriebe” und ein erweitertes Sondergebiet “SO-Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Gartencenter“ und sonstige Gewerbebetriebe” festgesetzt worden. Die Gebiete sind Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf das Emissionsverhalten der Betriebe unterworfen, da diese Gebiete den 200 m-Abstand zum gegenüberliegenden Wohngebiet ”Auf dem Vogelsang” unterschreiten (siehe auch Punkt 3.2).

In den erweiterten Sondergebieten sind wie im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, nicht zulässig. Denn solche Betriebe bedürfen typischerweise einer städtebaulichen Integration, d.h. sie sind vorrangig in solchen Gebieten anzusiedeln, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und die im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur entsprechend qualifiziert sind. Dies trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu. Denn das Plangebiet befindet sich an einem nicht integrierten Standort am Ortsrand von Spich. Der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteiles Spich mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften an der Hauptstraße ist ca. 1000 m entfernt. Bei einer Ansiedlung von Einzelhandel 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 nichtmotorisierte Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr versorgt werden können.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 21, Blatt 3, 5. Änderung werden durch die 6. 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 erhöhen, löst die Planänderung auch keinen Planschaden i.S. des § 42 Abs. 2 BauGB aus.

Troisdorf, 14.10.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 14.10.1999

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)