Stadt Troisdorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Sp 94 Blatt 2, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich
Bereich zwischen „Rotter Viehtrift“, Bonner Straße und A 59

1. Abgrenzung und planungsrechtliche Situation

Das vom Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 2. Änderung erfaßte Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Spich im Bereich zwischen der Straße „Rotter Viehtrift“, der Bonner Straße und der A 59. Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Der genaue Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung, der am 23.11.1985 in Kraft trat, setzt als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet ist überwiegend bebaut. Derzeit sind zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ein Weinfachhandel und ein Getränkefachmarkt, im Gebiet ansässig.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans ist es, die weitere Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesem nicht in die Zentrenstruktur integrierten Standort auszuschließen. Anlaß und Ziel der Planung sind in einer gutachterlichen Stellungnahme für die Gesamtstadt dargelegt, die das Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen im Auftrag der Stadt Troisdorf erarbeitet hat. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Darin wurde festgestellt, daß keine Festsetzungen zum Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung getroffen wurden. Das bedeutet, daß im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sie zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente führen, zulässig sind, soweit es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 handelt. Auf Grundlage der Empfehlungen des Gutachtens soll daher der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, um eine Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

3. Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz

Die Belange des Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplans, die lediglich die Art der baulichen Nutzung einschränkt, nicht berührt.

4. Geänderte Festsetzungen

Dem Planungsziel entsprechend werden die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan dahingehend ergänzt, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, nicht zulässig sind. 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; im Westen liegt die A 59, und im Norden und Osten befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen. Der zentrale Versorgungsbereich des Ortsteiles Spich mit verschiedenen Einzelhandels-geschäften an der Hauptstraße ist ca. 1000 m und der zentrale Versorgungsbereich an der Spicher Straße ca. 400 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. Außerdem wird ein Flächenverbrauch durch den ausgeschlossenen Einzelhandel, der an anderen Standorten zulässig und erwünscht ist, verhindert und sichergestellt, daß die inzwischen knapp gewordenen gewerblichen Flächen vorrangig für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vorgehalten werden.

Der Einzelhandel mit Wohn- und Küchenmöbeln (WB 492-498) stellt einen Sonderfall dar. Grundsätzlich bedarf auch das großflächige Angebot eines Möbelsortiments einer städtebaulichen Integration. Aufgrund der Lage des Einzelfalls kann es aber geboten sein von diesem Grundsatz abzuweichen. Es hat dann eine eingehende Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen. Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist die Sortimentsabgrenzung für Möbelmärkte zu berücksichtigen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sp 94, Blatt 2, 1. Änderung werden durch die 2. Änderung des Planes nicht berührt und gelten weiter fort. Im

Rahmen des Änderungsverfahrens wird die geltende Fassung der BauNVO von 1990 Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Mit der Realisierung dieser Änderung der Bebauungsplanes entstehen der Stadt mit Ausnahme des Planungs- und Verwaltungsaufwandes keine Kosten. Da im Plangebiet zwei von der Planänderung betroffene Betriebe ansässig sind, können Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Sonstige Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB können nicht geltend gemacht werden, da die in § 42 Abs. 2 bezeichnete 7-Jahres-frist abgelaufen ist.

7. Anlage

Gutachten von Dr. Paul G. Jansen, Stadt- und Regionalplanung: Überprüfung des bestehenden Planungsrechts zur Verhinderung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten mit negativen Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen in Troisdorf, Köln 1998

Troisdorf, 22.02.1999

In Vertretung

Pietrek
(techn. Beigeordneter)

Troisdorf, 22.02.199

Bieber
(Bürgermeister)