STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan T 31, Blatt 3a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte
Bereich Lahnstraße, Mendener Straße, Ahrstraße und
DB-Strecke Köln - Niederlahnstein

Nachnutzung ehem. Betriebsgelände Silver Plastics
Erweiterung Penny Markt Mendener Straße 21
(1. Änderung)

Satzungsbeschluss, Stand: 05.08.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan T 31, Blatt 3a, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf – Friedrich – Wilhelms – Hütte, Bereich Lahnstraße, Mendener Straße, Ahrstraße und DB – Strecke Köln - Niederlahnstein

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 1. Planänderung)

1. Vorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und des räumlichen Bereichs der 1. Änderung, Planänderung der Innenentwicklung

Das Plangebiet umfasst das Straßenkarree zwischen Lahnstraße, Mendener Straße, Ahrstraße, das im Osten durch die Bundesbahnstrecke Köln-Niederlahnstein abgegrenzt ist, und hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf geringfügig in nördlicher Richtung, um den Bereich der Lahnstraße, erweitert (s. hierzu unter 5.1 Verkehr).

Der Bereich der 1. Änderung umfasst das rd. 0,5 ha große Grundstück Mendener Straße 21 des PENNY Marktes. Die Planänderung wird als unselbständige Änderung durchgeführt mit direkter Eintragung der geänderten Festsetzungen in den Ursprungsplan und Fortschreibung der Begründung. Die erste Änderung erhält daher keine räumliche Abgrenzung ihres Geltungsbereiches.

Der seit dem 29.09.2009 rechtskräftige Bebauungsplan T 31, Blatt 3a wird gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.01.2015 im Zuge der 1. Änderung einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) unterzogen Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 19.000 qm. Damit liegt auch die Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Ebenso wird im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang kein anderer Bebauungsplan aufgestellt. Für die Bebauungsplanänderung wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verhältnis zum Baurecht) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Besondere Biotoptypen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Habitate bekannt, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung wären. Planungsbedingte Konflikte mit erhaltungswerten Baumbeständen sind nicht vorhanden.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB aus. Dort können u.a. „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Der Regionalplan- Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, Regionen Köln/Bonn, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft - weist den Bereich als „Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungsgebiete (Rhein)“ aus.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a **G – Gewerbliche Bauflächen** dar. Da es bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Änderung der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan – soweit diese Bauflächendarstellung durch die Planung betroffen ist - im Wege der Anpassung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

1.2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan T 31, 9. Änderung, der am 10.12.1981 rechtskräftig wurde, setzt den Bereich der ehemaligen Firma Silver-Plastics als Gewerbegebiet – GE mit einer maximalen Bauhöhe von 9,0 m, einer GFZ von 2,0, abweichender Bauweise mit Flachdach und großzügigen überbaubaren Flächen fest. Zur Bahnstrecke hin sind Leitungen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Deutsche Bahn AG ausgewiesen.
Durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen sind Anlagen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ab dem 1. OG entlang der Mendener Straße zulässig. Weitere einschränkende Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Möglich ist daher eine allgemeine gewerbliche Bebauung entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977.

Der Bebauungsplan T 31, Blatt 3a ersetzt seit dem 29.09.2009 den Vorgängerplan und setzt ein Gewerbegebiet fest. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind wie in einem weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes (GE 3) an der Mendener Straße bisher nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.

1.2.4 Sonstige Vorgaben

Planfeststellung S-Bahn

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an das Planfeststellungsverfahren S-Bahn S 13 – Troisdorf – Oberkassel an. Für den Planfeststellungsabschnitt PFA 1 – Troisdorf wurde inzwischen die Offenlage durchgeführt, die eingegangenen Einwendungen wurden erörtert. Es gilt eine Veränderungssperre für den Trassenbereich, der eine Aufweitung auf der Westseite vorsieht und Flächen für den Bau, aber auch für die dauerhafte Unterhaltung der geplanten Stützwand und der LS-Anlagen in Anspruch nimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf die Planfeststellungsunterlagen abgestimmt und die Stützwand bzw. der dazugehörige Böschungsbereich als Geltungsbereichsgrenze festgelegt.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.04.2005 die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes durch einen externen Gutachter beschlossen. Im Oktober 2005 wurde die Firma CIMA Stadtmarketing in Köln mit der Durchführung der Untersuchung beauftragt. Das Einzelhandelskonzept ist am 26.10.2006 vom Stadtentwicklungsausschuss als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Planungsentscheidungen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Troisdorf beschlossen worden. Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte 2010, die am 31.05.2011 vom Rat der Stadt Troisdorf beschlossen worden ist. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes[1] kommt für den Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte zu folgender Einschätzung:

„Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Friedrich-Wilhelmshütte' übernimmt die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums. Sein Verflechtungsbereich erstreckt sich ausschließlich über den Stadtteil ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte' mit 7.358 Einwohnern.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte umfasst die Nahversorgungslagen an der Roncallistraße und der Mendener Straße. Alle anliegenden Standortareale an beiden Straßenzügen sind in den Zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Als östliche Zäsur wirkt die Eisenbahntrasse Troisdorf – Menden – Bonn-Beuel. Am nördlichen Kopf des Zentralen Versorgungsbereich gehört der baurechtlich als Gewerbenutzung abgesicherte Standortbereich zwischen Mendener Straße und Bahntrasse nicht zum Zentralen Versorgungsbereich. Die Gestaltungspotenziale konzentrieren sich auf die unmittelbar an der Mendener Straße anliegenden Standortareale.

Nach Norden wird der Zentrale Versorgungsbereich Friedrich-Wilhelms-Hütte durch die Kreuzung Lahnstraße / Mendener Straße begrenzt. In südliche Richtung sind die Standortareale zwischen Mendener Straße und Bahntrasse rund um den DB-Haltepunkt ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte' mit einbezogen.

[1] CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf – Fortschreibung, Endfassung, Köln, Okt. 2010, S. 58

In westliche Richtung findet der Zentrale Versorgungsbereich an der Roncallistraße seinen Abschluss mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum um den EDEKA-Markt. An der Roncallistraße sind mehrere öffentliche Einrichtungen in den Zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen. Unseres Erachtens rechtfertigt der Wechsel von öffentlichen Einrichtungen und Einzelhandelsnutzungen die entsprechende Ausdehnung nach Westen.

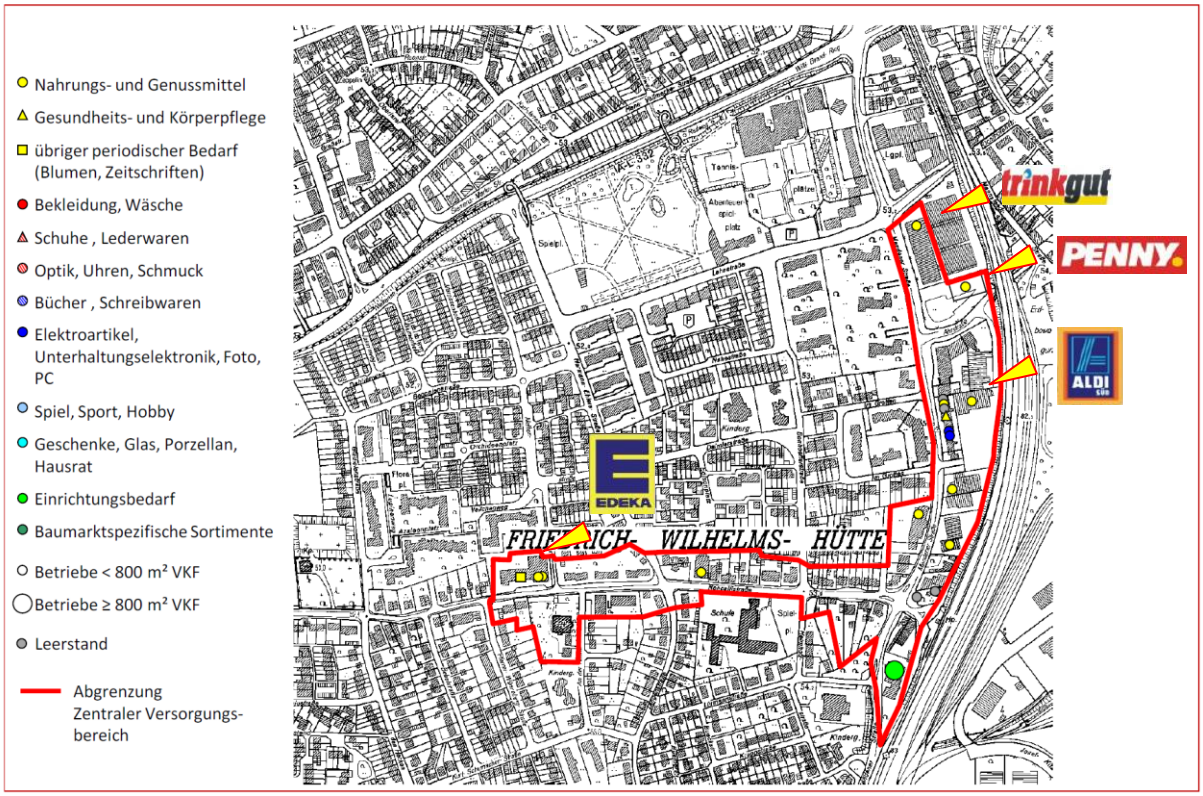
Anzuerkennen bleibt jedoch, dass das Gros des Einzelhandelsumsatzes mittlerweile an den Discounterstandorten, Getränkemärkten und ergänzenden Nahversorgungsangeboten an der Mendener Straße realisiert wird.

Die Fa. EDEKA hat die Aufgabe des Standortes an der Roncallistraße angekündigt. Mittelfristig sollte ein Ersatzstandort innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs gefunden werden.

Auch wenn der EDEKA-Standort aufgegeben werden sollte, plädiert die CIMA Beratung + Management GmbH dafür, sowohl die Roncallistraße als auch die Mendener Straße als Zentralen Versorgungsbereich ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte zu definieren. Die Abgrenzung wird der siedlungsräumlichen Entwicklung des Stadtteils gerecht.

Der Zentrale Versorgungsbereich ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte' beherbergt 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 5.590 m². Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 19,9 Mio. €."

Abb. 39: Abgrenzung und Kartierung des Zentralen Versorgungsbereichs ‚Friedrich-Wilhelms-Hütte' (Einzelhandel)



Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf – Fortschreibung Okt. 2010, a. a. O, S. 59 (Kennzeichnung Markennamen der bedeutendsten Nahversorger: Stadt Troisdorf)

Altlasten

Das Plangebiet war bisher im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis als Altstandort mit der Registriernummer 5108/3012 erfasst. Außerdem war im nördlichen Bereich des Plangebietes die Altablagerung 5108/170 dargestellt. Um mögliche Bodenbelastungen im Bereich der vorgenannten Altstandorte / Altablagerungen ausschließen zu können, hatte der Rhein-Sieg-Kreis in seiner Stellungnahme vom 05.06.2007 die Durchführung einer umweltgeologischen Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 BBodSchV empfohlen.

Nachdem für das Plangebiet eine ergänzende Untersuchung (AMBIENTE 2008) durchgeführt und weder im Bereich der Altablagerung noch im Bereich des Altstandortes konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen festgestellt worden sind, wurde der Altlastenverdacht seitens des Rhein-Sieg-Kreis zurückgenommen (Az.:66.31-DS v. 24.102008). Eine Kennzeichnung der Flächen als Altlast entfällt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Anlass für die Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Entwicklung des ehemaligen Grundstücks der Firma Silver Plastics einschließlich der großen aufstehenden Gebäude, die nach der Verlagerung der Firma einer Umnutzung zugeführt werden müssen, städtebaulich zu ordnen und planungsrechtlich abzusichern.

Da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 keinerlei Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels beinhaltet, ist zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 01.10.1977, die Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 qm im Gewerbegebiet ermöglicht.

Am 16.03.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss daher einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a gefasst mit dem ausdrücklichen Ziel, großflächigen und zentrenrelevanten Einzelhandel im Bereich der Mendener Straße auszuschließen. Nachdem die Überlegungen, die bestehenden Gebäude abzureißen und den Bereich in ein Wohn- und Mischgebiet umzuändern, aufgegeben wurden, wird nunmehr von Seiten des Eigentümers eine gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude angestrebt, die z.T. in Abstimmung mit der Stadt auch schon verwirklicht wurde.

So wurden zwei Nahversorgungsbetriebe (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) zugelassen, jedoch weitere Einzelhandelsbetriebe und die Entwicklung eines Fachmarktzentrums o.ä. ausdrücklich ausgeschlossen. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere in Form von großflächigem Einzelhandel z.B. als Fachmarktzentrum, sollen vermieden werden (s. u).

Ziel des Verfahrens ist des Weiteren, die Gewerbegebiete funktional und räumlich so anzuordnen und zu gliedern, dass den Belangen des Umwelt- und Immissionsschutz- es in ausreichendem Umfange entsprochen wird.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des PENNY Marktes in der Mendener Straße von max. 800 qm zulässiger Verkaufsfläche auf 1.100 qm, unter grundsätzlicher Wahrung der bipolaren Entwicklung der Einzelhandelsstandorte Mendener Straße und Roncallistraße wie es das Einzelhandelskonzept vorsieht. Diese Anpassung resultiert überwiegend aus dem allgemein steigenden Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel aufgrund einer kundenfreundlichen und höherwertigen Warenpräsentation auch bei Discountbetrieben sowie Sortimentsabrundungen der Fa. Penny. Die Penny Markt GmbH hat ihre Märkte zwischen reinen Discountmärkten und Vollsortimentsbetrieben positioniert. Die Sortimentstiefe ist entsprechend durch Hinzunahme von einzelnen Artikeln (keinen Artikelgruppen) abgerundet worden und soll auch am Standort Mendener Straße in diesem Umfang angeboten werden. Die Größenanpassung verändert dabei jedoch nicht die grundsätzliche Einzelhandelsstruktur in Friedrich-Wilhelms-Hütte. Die Verkaufsflächenanhebung sichert den Versorgungsstandort für ein gehobenes Discountangebot im zentralen Versorgungsbereich an der Mendener Straße, in dessen fußläufigem Einzugsbereich verbrauchernah ein Schwerpunkt der Siedlungsdichte im Stadtteil liegt.

3. Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

3.1 Einleitung

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtteils Friedrich-Wilhelms-Hütte und ist seit langen Jahren planmäßig bebaut. Es handelt sich um die Gebäude der ehem. Firma Silver-Plastics, die dort in zwei Schichten Verpackungsmaterialien für die Lebensmittelindustrie herstellte und versandte. Inzwischen ist der Betrieb in das Gewerbegebiet Godesberger Straße in Troisdorf - Spich verlagert und mit einer dort schon bestehenden Produktionsstätte und einem Logistikzentrum verbunden worden.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Sicherung einer verträglichen Nachnutzung des Grundstücks und der Gebäude auf dem ehem. Firmengrundstück Silver-Plastics durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen.

Art und Maß der Bebauung und die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand bzw. dem vorhandenen Planungsrecht. Bezüglich des Einzelhandels werden Festsetzungen zu Sortimenten und Größe getroffen.

Eine geordnete Nachnutzung entspricht in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes gem. § 1a BauGB, da eine planungsrechtlich abgesicherte und vorhandene Gewerbefläche für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Verfügung steht und damit Neuversiegelungen reduziert werden. Die Entstehung einer Gewerbebrache mitten in dem gewachsenen Stadtteil Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte wird vermieden.

3.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt den gesamten Bereich als Gewerbegebiet - GE fest. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen und des Umfangs und der Höhe der Bebauung orientieren

sich am Bestand. Die Aufstellung des T 31, Blatt 3a führt zu keiner räumlichen Ausweitung von Bauflächen oder sonstigen Eingriffsflächen, sondern lediglich zu einer Gliederung und Differenzierung der Art der Nutzung.

Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig, da die Schwellenwerte der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden.

3.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Für die Planaufstellung relevante Umweltschutzziele und umweltrelevante Daten finden sich in den

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG),
- der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImschV),
- der 1. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technischen Anleitung (TA) Lärm,
- der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG - Technische Anleitung (TA) Luft,
- Abstandserlass
- dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),
- dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG),
- dem Landesabfallgesetz NW (LAbfG) in Verbindung mit dem Abfallwirtschaftskonzept des Rhein-Sieg-Kreises vom Dezember 2000 und dem Abfallentsorgungsplan der Bezirksregierung Köln vom 16.12.2004,
- dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- dem Landeswassergesetz (LWG NW),

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen, indem die Empfehlungen, Vorschriften sowie die Grenz- und Orientierungswerte beachtet bzw. unterschritten werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen und verwendeten technischen Verfahren

3.2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zeigt die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, für die einzelnen Schutzgüter auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung seit langen Jahren planmäßig bebaut sind. Zurzeit sind auf dem Gelände ein Discountmarkt, ein Getränkemarkt, sowie kleinere Produktions- und Lagerbetriebe vorhanden. Ein Teil der Hallen steht noch leer. Die Freiflächen sind überwiegend befestigt und werden als Stellplätze und Abstellflächen genutzt. Lediglich in den Randbereichen sind kleinere Grünstreifen vorhanden.

- Schutzgut Mensch

Im Plangebiet selbst sind Wohnungen, auch ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nicht vorhanden.

Der Bereich zwischen der Mendener Straße und der Bahnstrecke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan T 31, 9. Änderung überwiegend als Gewerbegebiet – GE, z.T. als Mischgebiet – MI ausgewiesen und somit bildet einen „Puffer“ zwischen der Bahnstrecke und der Wohnbebauung von Friedrich-Wilhelms-Hütte. Teilweise sind Wohnungen, teilweise Betriebe vorhanden. So grenzt nördlich der Lahnstraße ein Mischgebiet - MI an, dort gibt es neben einem 4-geschossigen Wohnhaus einen Gerüstbaubetrieb und Gebäude der ehemaligen Behindertenwerkstatt der Lebenshilfe sowie im Anschluss weitere Wohnungen. Südlich der Ahrstraße ist ein Gewerbegebiet - GE ausgewiesen, dort liegen ebenfalls kleinere Betriebe. Jenseits der Bahnstrecke liegen entlang der Louis-Mannstaedt-Straße und dahinter überwiegend Wohnungen. Westlich der Mendener Straße ist eine ausgedehnte Wohnnutzung vorhanden. Dabei ist der unmittelbar entlang der Mendener Straße im Bebauungsplan T 31, 9. Änderung ebenfalls als Mischgebiet – MI ausgewiesen.

Die Mendener Straße ist Hauptsammelstraße und Anbindung des Stadtteils an das übergeordnete Straßennetz und die Innenstadt von Troisdorf. Auf der Ostseite wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Köln – Niederlahnstein tangiert. Es handelt sich um eine stark befahrene Strecke, die einen hohen Güterverkehrsanteil hat und sowohl tags als auch nachts Emissionsschallpegel von über 70 dB (A) gem. Schall 03 (Abstand 25 m) aufweist.

Bewertung: Als Richtwerte werden hier analog des Verfahrens bei der Lärmminderungsplanung die Grenzwerte für Gewerbegebiete in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes überschritten. Auf den Lärm bezogen ist die städtebauliche Situation als erheblich vorbelastet an zu sehen.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind auch in Zukunft nicht zu erwarten.

- Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die z.T. jahrzehntelange bauliche Nutzung stark anthropogen verändert und weisen keine besonderen oder schutzwürdigen Biotope auf. Auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters wurden auf einem schmalen Grünstreifen einige Einzelbäume gepflanzt. Damit sind die Möglichkeiten zur Bepflanzung ausgeschöpft. Hervorzuheben ist die Platanen-Allee an der Mendener Straße, außerhalb des Plangebietes.

Bewertung: Dem eigentlichen Plangebiet ist aufgrund der weitgehenden Versiegelung keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zu zuordnen.

Biotope nach Biotopkataster NRW liegen nicht im Plangebiet.

- Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse der Sieg, die aus mächtigen Sand- und Kiesschichten von 10 – 20 m besteht. Der Oberboden ist geprägt durch schluffigen Lehmboden, der zum Teil auch sandig, tonig oder steinig sein kann.

Der gesamte Planbereich ist stark versiegelt und durch die langjährige gewerbliche Nutzung und Überbauung geprägt. Hier dominieren anthropogen veränderte Kultur- und Auffüllungsböden. Das Schutzgut Boden weist im Plangebiet daher keine besondere Empfindlichkeit aus.

Im nördlichen Geltungsbereich an der Lahnstraße sind im Altlastenkataster des RSK eine Altablagerung ausgewiesen (Nr. 5108/170) sowie ein Altstandort (5108/3012). Eine ergänzende Untersuchung vom August 2008 kam zum Ergebnis, dass weder im Bereich der Altablagerung noch des Altstandortes konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung festgestellt werden konnten. Daher kann gem. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 24. 10.2008 deine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan entfallen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 02.03.2015 mit, dass innerhalb der in der Anlagekarte zur Stellungnahme gekennzeichneten Verdachtsfläche ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben und militärische Anlage) vorliegt.
Bewertung: Aufgrund des Hinweises des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt konkreter Gefährdungsverdacht vor, der durch eine Kampfmitteluntersuchung vor Baubeginn nach menschlichem Ermessen ausgeräumt werden kann.

- Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die versiegelten Flächen sind an das städtische Kanalnetz angeschlossen und werden über die Kläranlage Müllekoven ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten in einer Höhe von rd. 53,2 m ü.NN. Nordöstlich des betreffenden Bereiches gibt die hydrogeologische Karte von Nordrhein-Westfalen(Stand Oktober 1985) Grundwassergleichen in 50 m ü. NN an. Südwestliche in 46m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt somit zwischen 7,2 und 3,2 m.

Bewertung: Durch die fast vollständige Versiegelung ist das Plangebiet für die Grundwasserneubildungsrate ohne Bedeutung. Aus dem gleichen Grund besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

- Schutzgut Luft und Klima

Für Troisdorf erstellte der deutsche Wetterdienst Essen im Jahr 1996 ein Klimagutachten, das heute immer noch anwendbar ist. Demnach ist das Plangebiet Bestandteil eines insgesamt stark wärmebelasteten Gebietes, wie des die stark versiegelten und überbauten Ortsteile von Troisdorf überwiegend sind. Die gut ausgebildete Platanenallee außerhalb des Plangebietes, an der Mendener Straße, erfüllt hier eine Ausgleichsfunktion gegenüber Stäuben aus der Luft und Wärmebelastung. Die Durchlüftung ist mäßig.

Bewertung: Das Plangebiet weist weder eine bioklimatische Ausgleichswirkung noch eine bedeutende Durchlüftungsfunktion auf. Es hat keine Bedeutung für die Luftreinigung.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bebaut und weist bis auf wenige Randbegrünungen keine nennenswerten Grünanteile auf. Die angrenzenden Bahnböschungen sind zum Teil gut eingegrünt durch Strauchhecken und kleinere Bäume und Büsche. Außerhalb des Plangebietes, an der Mendener Straße, prägt eine Allee aus Platanen das Ortsbild.

Bewertung: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine frei zugänglichen Flächen mit Hinweisen auf archäologische Fundstellen bekannt. Besondere Kulturgüter sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist mit großen Gewerbehallen bebaut. Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

Bewertung: Über die vorhandene Bebauung hinaus hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Wechselwirkungen.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Wohnungen im Gewerbegebiet sind unzulässig, im Plangebiet sollen auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen werden, um auf Dauer eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu gewährleisten. Auswirkungen auf im Gebiet wohnende Menschen sind daher nicht zu befürchten.

Negative Auswirkungen auf im Gebiet arbeitende Menschen werden durch Berücksichtigung der allgemeinen, dem Stand der Technik entsprechenden immissionsrechtlichen Vorschriften und Regelungen zum Arbeitsschutz in den Genehmigungsverfahren vermieden, die durch die zuständigen Stellen überwacht werden.

Auswirkungen aus dem Plangebiet durch Lärm-, Geruchs- und sonstige Immissionen werden durch eine Gliederung entsprechend dem Abstandserlass NRW vermieden, so dass in den angrenzenden Baugebieten keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft (Vermeiden, Verwerten, Beseitigen) über im Abfallwirtschaftsplan des Regierungsbezirkes Köln bzw. des Abfallwirtschaftskonzeptes des Rhein-Sieg-Kreises dafür vorgesehenen Behandlungs-, Verwertungs- und Beseitigungsanlagen. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist damit gesichert.

Durch den Ausbau der Bahnstrecke um zwei Gleise für die Durchführung der S 13 von Köln nach Bonn-Oberkassel erfolgt eine wesentliche Änderung der bestehenden Bahnanlage. Geplant ist Verbreiterung durch eine Stützwand auf der Westseite. Geplant ist u.a. eine Lärmschutzwand in Höhe von 4 m über Schienenoberkante. Nach Durchführung dieser Maßnahmen werden Lärmwerte von 54 - 64 dB (A) zu erwarten sein. Der Grenzwert für Gewerbegebiet von 59 dB (A) nachts wird demnach auch zukünftig z.T. überschritten.

Die Planung für in Bezug auf den Immissionsschutz und die Feinsteuerung der Nutzungsart insgesamt zu einer Verbesserung der Situation durch eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung.

Aufenthaltsräume für Bedienstete sind durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass die zulässigen Grenzwerte für Innenpegel nicht überschritten werden.

- Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen Versiegelungen oder anderen Bodenbelastungen.

- Schutzgut Wasser

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser oder Oberflächenwasser.

- Schutzgut Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen. Evtl. Neubauten, aber auch bauliche Maßnahmen zur Umnutzung erfolgen nach heutigen Dämmstandards. Deshalb ist mittelfristig von einem geringeren Heizwärmebedarf auszugehen. Betriebsanlagen werden nach dem heutigen Stand der Technik ausgeführt.

Anlagen für erneuerbare Energien kommen auf den großen Betriebsgebäuden insbesondere in Form von Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) in Betracht. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Bauhöhen und Abstände zur umgebenden Bebauung können Verschattungen weitgehend ausgeschlossen werden.

- Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild und das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter bestehen nicht. Die Bauleitplanung berücksichtigt in besonderer Weise die vorhandene Bebauung.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Folge der Planung wird auch zukünftig der Mensch Hauptwirkfaktor auf die übrigen Schutzgüter sein. Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem derzeitigen Zustand zu keinen zusätzlichen oder negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die Nichtdurchführung der Planung führt zu keinen wesentlich anderen Auswirkungen als die vorgesehene Neuaufstellung eines Bauungsplanes. Im Bezug auf die weitere Ansiedlung von Einzelhandlesbetrieben und dem damit verbundenen ggf. erhöhten Verkehrsaufkommen, der Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Gliederung gem. Abstandserlass können sich ggf. nachteilige Entwicklungen ergeben.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es besteht langjähriges Planungsrecht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen Eingriffen oder Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die auszugleichen sind.

Die Planung führt im Bezug auf den Immissionsschutz und die Feinsteuerung der Nutzungsart insgesamt zu einer Verbesserung der Situation durch eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung.

3.2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Ggf. zu prüfende Alternativen sind durch das vorhandene Planungsrecht eingeschränkt. Von Seiten des vorherigen Eigentümers und der Stadt wurde eine Umwidmung in eine Wohnbebauung näher untersucht, jedoch aufgrund der Lage unmittelbar an der Bahnstrecke und im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten für Abriss- und Aufbereitung des Geländes verworfen.

Das Planungsziel des Flächennutzungsplanes und des noch wirksamen Bebauungsplanes, einen Puffer mit nicht bzw. weniger immissionsempfindlichen Nutzungen zwischen Bahnstrecke und Wohnbebauung vorzusehen, wird als schlüssig weiterverfolgt.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, Zusammenfassung

3.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technische und sonstige Verfahren bei der Umweltprüfung, Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Durch eine Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, RdErl. MUNLV NRW vom 06.06.2007) und Berücksichtigung ausreichender Abstände werden Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche vermieden.

Die Prüfung der Auswirkungen auf den Menschen erfolgte anhand der Auswertung vorhandener Bauleitpläne, Grobabschätzungen der bisherigen und zukünftigen Verkehrsflüsse und der vorliegenden Gutachten. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Angebotsplanung und nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt, können einige Prognosen im Hinblick auf Emissionen nur grob abgeschätzt werden.

3.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Somit entfällt auch eine diesbezügliche Kontrolle der Umsetzung, bzw. die Erfolgskontrolle.

Grundsätzlich ist die Überwachung emissionsbedingter Auswirkungen im Zuge der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen. Dabei ist die Einhaltung diesbezüglicher Grenz- und Richtwerte sicherzustellen.

Die sonstige Überwachung von Umweltauswirkungen erfolgt durch die jeweiligen Fachbehörden des Landes und des Kreises. In Abhängigkeit von der Belegung des Plangebietes erfragt die Stadt Troisdorf zukünftig die jeweiligen Daten und Ergebnisse der regelmäßigen Untersuchungen, spätestens 5 Jahre nach der letzten Abfrage.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a führt nicht zu einer Erweiterung von Bauflächen. Verkehrsaufkommen und Störgrad der Betriebe ändern sich nicht. Es ist festzustellen, dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter oder ihre Wechselwirkungen untereinander zu erwarten sind.

4. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird die Nutzungsart Gewerbegebiet – GE – festgesetzt. Aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen werden ausgeschlossen, um die gewerbliche Nutzung zu sichern und zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Emissionen der Bahnstrecke zu vermeiden. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um Störungen der Betriebe und der in der Umgebung vorhandenen Wohnungen zu vermeiden.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten und vor gebietsfremder Nutzung geschützt werden. Neben dem Ausschluss von Wohnungen werden entsprechend dieser Zielsetzung innerhalb des Plangebietes auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
Der Ausschluss von Bordellen an dem Standort soll zudem zur Vermeidung möglicher Konflikte in den angrenzenden Wohngebieten beitragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben innerhalb des Gemeindegebietes nicht generell vorgenommen worden ist, sondern die Möglichkeit der Ansiedlung in anderen Gebieten besteht.

Das Gewerbegebiet wird ebenfalls im Hinblick auf den Einzelhandel gegliedert. Im vorderen, zur Mendener Straße und zur Ahrstraße liegenden Teilbereich GE 1 werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Einzelhandel wird auf den baurechtlich im Gewerbegebiet zugelassenen nicht großflächigen Nahversorgungsbetrieb (Getränkemarkt) beschränkt. Die Beschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet erfolgt mit der Begründung, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zur Innenstadt dort negative Auswirkungen zu befürchten sind, darüber hinaus das engere Wohnumfeld im Bereich der Mendener Straße durch eine Einzelhandelsagglomeration mit den damit verbundenen Auswirkungen, insbesondere zusätzlichem Verkehr beeinträchtigt würde.

Innerhalb der mit GE^2 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss folgt dem Ziel, den zentrenrelevanten Einzelhandel in Troisdorf auf die Innenstadt und die Siedlungsschwerpunkte in Spich und Sieglar zu beschränken. In den übrigen Ortsteilen sollen lediglich Betriebe zur Nahversorgung zugelassen werden. Dies entspricht auch der derzeitigen tatsächlichen Situation an der Mendener Straße, wo verschiedene Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, die mit Ausnahme der üblichen geringfügigen Nebensortimente alle der Nahversorgung dienen. Ergänzt wird der Nahversorgungscharakter durch wohnungsnahe Dienstleistungen wie Imbiss- und Pizzaservice, Zeitungskiosk, Trinkhalle sowie Gaststätten. Das Gebiet dient der Versorgung des Stadtteils und Troisdorf-West.

<u>GE ^{3}</u>
Innerhalb der mit GE^3 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der v. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen ist.
Der Ausschluss folgt damit der Empfehlung des CIMA Gutachtens, wonach eine Arbeitsteilung zwischen den Standorten Mendener Straße und Roncallistraße aufrecht erhalten werden sollte. Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die der Nahversorgung dienen und bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche groß sein dürfen, sind die

Kapazitäten an Einzelhandelsflächen innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft, sodass sich hieraus auch die Beschränkung für das Teilgebiet GE ^{3} erklärt.

4.1.2 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“

Zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung im Stadtteil Troisdorf-Wilhelms-Hütte wird im Zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) an der Mendener Straße eine Erweiterung des PENNY Marktes über die Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche auf bis 1.100 qm ermöglicht. Die Erweiterung folgt dem Trend steigender Verkaufsfläche in den letzten 10 Jahren im Allgemeinen und der Entwicklung des Betriebstyps des „Super-Discounters“, dem die Fa. PENNY folgt. Es werden mehr Frischeartikel, Tiefkühl- und Drogerieartikel in das Sortiment aufgenommen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken.

Die Erhöhung von Qualität und Angebotsvielfalt stellt für die Einwohner des Stadtteils eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung dar. In der bipolaren Charakteristik der Einzelhandelsstruktur im Stadtteil bilden Discountbetriebe den Schwerpunkt für den Standortbereich Mendener Straße, während der Standortbereich Roncallistraße durch einen - wenn auch zurzeit nicht mehr zeitgemäßen - Vollsortimenter besetzt ist. Die Entwicklungsabsicht der Fa. PENNY stellt daher eine Aufwertung des Standortes dar, ohne andere Standorte im Stadtteil selbst oder darüber hinaus nennenswert zu beeinträchtigen. Die Umsatzverlagerungen wurden durch eine Auswirkungsanalyse untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte, im St. Augustiner Nahversorgungszentrum Menden sowie an dezentralen Standorten der Stadt St. Augustin 1 % des derzeitigen Umsatzes zugunsten des PENNY Marktes an der Mendener Straße in Troisdorf verlagert werden. Bezogen auf die Troisdorfer Innenstadt beträgt die Umsatzverlagerung 4 %. Für die übrigen konkurrierenden Standorte liegt die Umsatzverlagerung < 1 % bzw. ist nicht messbar, wie z. B. für Standorte in Siegburg. Einzelheiten sind der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des PENNY-Discountmarktes am Standort Troisdorf, Mendener Straße 21“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, vom Januar 2015 zu entnehmen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist **(Anlage 2).**

Die Festsetzung der Rand- und Nebensortimente entspricht den bisherigen Regeln für den nahversorgungsorientierten Einzelhandel im Gewerbegebiet. Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens auf 90 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Dies entspricht dem üblichen, auch von der Fa. PENNY realisierten Anteil (s. Auswirkungsanalyse S. 24). Insgesamt kommt die Analyse zu dem Fazit, dass die Planung keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Troisdorf und den umliegenden Städten und Gemeinden hat. Die Planung ist auch mit den sonstigen Vorgaben des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes vereinbar. Das Kernsortiment muss der Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechen. Der nahversorgungsrelevante Umsatz entspricht rd. 23 % der stadtteilbezogenen Kaufkraft.

Die Troisdorfer Liste wurde dem Stand der Fortschreibung von 2011 des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes angepasst. Die Anlage 1 zur Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan

NRW vom 11.07.2013 ist eine Teilmenge der Troisdorfer Liste in der Fassung von 2011.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung die vorhandene Struktur auch als Maß für künftige Entwicklungen heranzuziehen. Innerhalb der Gewerbegebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert.

Im Sondergebiet wird zur Steuerung möglicher Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche mit 1.700 qm festgelegt und die Verkaufsfläche mit 1.100 qm.

Für die Gewerbegebiete wird entsprechend den bestehenden Baustrukturen die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Das Plangebiet ist insgesamt bebaut. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen hat sich die Planung an der vorhandenen Bebauung orientiert und um alle bestehenden Gebäude eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Im Norden und Süden gehen die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig über den Bestand hinaus, sodass hier noch kleinere Erweiterungen / Ergänzungen der Betriebsflächen möglich wären.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt mit Baugrenzen umfahren.

4.3 Werbeanlagen im Sondergebiet

Aufgrund der Erfahrungen mit Werbeanlagen bei Bauvorhaben für Discount- und Frischemärkten besteht ein Regelungsbedarf für die Werbeanlagen, insbesondere wie im vorliegenden Fall, wo der Markt unmittelbar an Wohngebiete angrenzt. Die Anzahl und Höhe der Eigenwerbung an der Stätte der Leistung wird auf vier 5 qm große Werbeanlagen beschränkt (zwei am Gebäude, zwei frei stehende Anlagen). Außerdem besteht häufig das Interesse, Fremdwerbung (Produktwerbung) auf den Parkplatzflächen oder am Gebäude anzubringen. Diese kann im Ausnahmewege begrenzt auf 3 m Höhe zugelassen werden, wenn sich die Anlagen der Hauptnutzung unterordnen und nicht in den Straßenraum hineinwirken, wo statt dessen an den Grundstücksgrenzen zur optischen Abschirmung der Parkplatzflächen eine stadtbildwirksame Begrünung erfolgen soll.

5. Verkehr

5.1 Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr über die vorhandenen Verkehrsanlagen von der Mendener Straße, der Lahn- und Ahrstraße vollständig erschlossen.

Die Lahnstraße wird nur noch für den Anliegerverkehr benötigt. Der Verkehrsraum ist derzeit relativ großzügig bemessen und soll im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entsprechend den Ansprüchen der Anlieger zurückgebaut werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Planaufstellung gegenüber der bisherigen Nutzung keine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringt.

Die Erhaltung und Entwicklung einer verträglichen gewerblichen Nachnutzung dient auch dem Leitbild der ‚Stadt der kurzen Wege' und damit der allgemeinen Verkehrsvermeidung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes halbiert sich etwa die Zahl der vorhandenen über 100 Stellplätze des PENNY Marktes. Bei einem Mittelwert von 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche reichen bauordnungsrechtlich 55 Stellplätze aus, die auf dem Marktgrundstück nachgewiesen werden können.

5.2 Fahrradverkehr, ÖPNV und Bahnanlagen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der sogenannten ‚Veloroute', eines Hauptradweges von Friedrich – Wilhelms - Hütte nach Troisdorf.

Der Planbereich ist über Bushaltestellen in der Mendener Straße in das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes grenzt im Osten an die Trasse der S-Bahn S 13 – Troisdorf – Oberkassel an. Der S-Bahnhaltepunkt ist aus dem Planbereich fußläufig zu erreichen.

Für die S – Bahn – Trasse wird zurzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Danach soll die Bahntrasse in südwestlicher Richtung für den Bau und die Unterhaltung einer Stützwand und der LS-Anlagen aufgeweitet werden. Durch diese Aufweitung werden im Randbereich des Plangebietes in geringem Umfang die Gewerbegrundstücke überlagert. Die Grenze des Bebauungsplanes orientiert sich am Verlauf der geplanten Stützwand der S-Bahn – Trasse.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Osten des Plangebietes befinden sich zwischen der vorhandenen Bebauung und den Bahngleisen Leitungen der Versorgungsunternehmen und der Deutsche Bahn AG. Zur Absicherung dieser Trassen setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Bahn AG fest.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Technische Versorgung

Die technische Versorgung für das Plangebiet ist vorhanden.

7.2 Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutz- und Niederschlagswasser soll wie bisher der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind nicht erstmalig bebaut, so dass der § 51 a LWG nicht anzuwenden ist.

8. Verwirklichung

Das gesamte Plangebiet ist bis auf kleinere Teilflächen in den Randbereichen bereits bebaut. Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Verfahrenskosten entstehen der Stadt Troisdorf keine besonderen Kosten. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Anlagen

- **Anlage 1** Troisdorfer Liste gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept CIMA 2011
- **Anlage 2** Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des PENNY-Discountmarktes am Standort Troisdorf, Mendener Straße 21“ der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Januar 2015

Troisdorf, den

Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co-Dezernent

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)

- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)[2]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)[3]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)[4]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2)[5]

[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[5] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.