

Herrn Bürgermeister  
Alexander Biber

im Hause

28.01.2021

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses  
Hier: Aufnahme eines Ergänzungsantrags

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten um Aufnahme des nachfolgenden Ergänzungsantrags zu einem entsprechenden Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss:

#### **Vorschläge zur Neugestaltung des Landschaftsplans Nr. 7**

**Beschlussentwurf:** Die GRÜNE Fraktion schlägt folgende Änderungen zum bislang vorliegenden Verwaltungsentwurf vor:

**LSG 2.2.1 Spicher Seen:** Die beiden südlichen Spicher Seen sind ins Naturschutzgebiet (NSG) zu übernehmen. Die ortsansässigen Angler sind über ein gemeinsames Pflegekonzept in den Erhalt des neuen NSG einzubinden. Die Randstreifen entlang der ICE-Strecke sollen als Trittsteine für die Avifauna erhalten werden, sofern eine Mehrheit dies nicht befürwortet, legt die Verwaltung eine verbindliche städtische Planung in Richtung der beschriebenen Ausgleichs- und Grünflächenmaßnahmen vor. Gegenüber der neuen Ablagerungsfläche der Firma Böcke ist zu Gunsten des NSG eine ausreichende Abgrenzung zu verwirklichen.

**H141:** Die beiden Freiflächen entlang der Autobahn sollen dann aus dem LP Nr. 7 herausgenommen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass eine weitere Bebauung keinen Einfluss auf die Frischluftversorgung der umliegenden Ortsteile hat.

**LSG 2.2.3 Mühlengraben:** Die von der Verwaltung vorgeschlagene zusätzliche Fläche zwischen Mühlengraben und südliche Straße im neuen Baugebiet wird vollständig als LSG erhalten. Die bisherige Praxis in analogen Fällen hat gezeigt, dass eine dauerhafte Abgrenzung

BÜNDNIS 90/ DIEGRÜNEN  
im Rat der Stadt Troisdorf  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf

Rathaus Raum E 32

Buslinien 501, 503, 506, 507, 508  
Haltestelle Rathaus

www.gruene-troisdorf.de  
info@gruene-troisdorf.de  
fon 02241 900 780  
fax 02241 900 882

zwischen naturschutzfachlichen Interessen und dem Nutzerverhalten der Anlieger nicht durch einfache landschaftspflegerische Maßnahmen möglich ist.

**Ortsrand Sieglar/Rotter See:** Die von der Verwaltung angesprochene Dreiecksfläche zwischen Rotter See und Evrystraße kann dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeschlagen werden, mit der Maßgabe, dass die Fläche keiner Wohnbebauung zugeführt wird, sondern planerisch möglichen Grünflächen des Lupenraums Rotter See zugeschlagen werden. Ortsteilgrenze bleiben dann die Evrystraße.

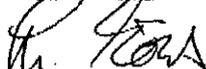
**LSG 2.2.3 Eschmar:** Planerische Veränderungen wird zugestimmt, wenn die weitere Nutzung der Flächen negative Auswirkungen auf die lokale Eulenpopulation vermeidet. Dies ist vor etwaigen Änderungen gutachterlich zu prüfen.

**LSG 2.2.4 Eschmar:** Bezug nehmend auf die Vorschläge zum LSG 2.2.3 soll die Verwaltung bezüglich der geplanten Ausweisung als ASB planerische Vorgaben in Richtung Grün- oder Ausgleichsflächen festlegen.

**LSG 2.2.3 Bergheim/Mülleken:** Der geplanten Änderung wird zugestimmt, mit der Maßgabe das in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses eine klare planerische Grenzziehung zwischen Naturräumen und weiterer Bebauung stattfindet, die einen substantziellen Erhalt der Naturräume sichert.

**Begründung:** Aus GRÜNER Sicht ist eine stärkere planerische Sicherung der städtischen Außenflächen in Richtung Naturbelassenheit notwendig. Die vorgeschlagenen Änderungen tragen diesem Ziel, in Ergänzung zu den bisherigen Vorschlägen der Verwaltung, entsprechend Rechnung.

Freundliche Grüße



Thomas Möws

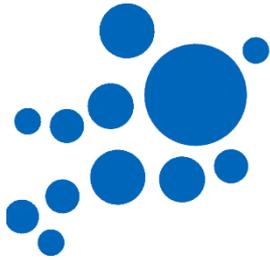
Rats-/ Ausschuss-/ Bürger-/ -antrag/ -anfrage

- federführendes Dezernat/Amt IE 61  
(Vorlagensteller)
- sonstige beteiligte Dez./Ämter \_\_\_\_\_  
(Stellungnahme an federführendes Amt)
- folgenden OE's z.K. B/01
- Ausschuss/Rat (Schriftführung) SEA / SE 61

GRÜNE FRAKTION  
im Rat der Stadt Troisdorf  
Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf

Rathaus Raum E 32  
Buslinien 501, 503, 506, 507, 508  
Haltestelle Rathaus

www.gruene-troisdorf.de  
info@gruene-troisdorf.de  
fon 02241 900 780  
fax 02241 900 882



# STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

## **Städtebauliche Begründung**

### **Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59,  
Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße

**Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel –  
im beschleunigten Verfahren**

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1) BauGB

### **Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße

#### **1 Plangebiet**

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2 liegt im Stadtteil Rotter See zwischen der A 59, der Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben entlang der Straße „Im Zehntfeld“ und der Spicher Straße. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Marktgelände des ehem. Knaubermarktes sowie einen Teil der Bahnanlage und der Spicher Straße. Die Nutzungsmöglichkeiten des rund 2,6 ha großen Grundstücks werden durch die über das Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitungen sowie unterirdische Leitungen und die Nähe zur Autobahn beeinträchtigt. Die Hauptzufahrt auf das Grundstück erfolgt von Norden über den Kreisverkehr Bonner Straße / Spicher Straße. Eine weitere indirekte Zufahrt befindet sich im Süden über das Grundstück des zur Straße „Im Zehntfeld“ orientierten Lebensmitteldiscounters ALDI. Auf dem Grundstück befindet sich eine überwiegend eingeschossige, große Handelsimmobilie mit einer Verkaufsfläche von ca. 7900 m<sup>2</sup>. Ebenfalls gehören die Stellplätze des Objektes zum Geltungsbereich sowie Grünflächen im Randbereich und ein Teil der Kleinbahnanlage der RSVG.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen entlang der Straße Im Zehntfeld die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL, FRESSNAPF sowie an der Spicher Straße eine Agglomeration aus HIT-SB-Warenmarkt, DM-Drogeriefachmarkt, Schuhfachgeschäft und Weiteren. Der gesamte Handelsstandort „Im Zehntfeld“ verfügt aufgrund seiner Lage am Schnittpunkt mehrere Stadtteile über eine gute Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen.

#### **2 Bisherige planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004), stellt das Plangebiet als allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) dar. Die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel steht im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt dar.

## **2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)**

Der qualifizierte Bebauungsplan S 118, Blatt 2, der am 25.02.1991 rechtskräftig wurde, setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Sondergebiet für Bau- und Heimwerkermarkt und Gartenmarkt fest. Ebenfalls festgesetzt wurde die maximale Verkaufsfläche, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine abweichende Bauweise, Gebäudehöhen, Dachform und zulässige Sortimente. Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes S 118, Blatt 2 liegt auch die Spicher Straße mit Kreisverkehr und Verkehrsgrün. Dieser Bereich ist durch den jüngeren Bebauungsplan S 91, Blatt 4 (rechtskräftig seit 05.05.1998) teilweise bereits entsprechend der aktuellen Ausbauten überplant worden. S 118, Blatt 2 wurde hier also durch S 91, Blatt 4 ersetzt, sodass diese Fläche aus dem Geltungsbereich für S 118, Blatt 2, 2. Änderung ausgespart werden kann.

Mit der 1. Änderung als ergänzendem Textbebauungsplan, (seit 03.08.1999 rechtskräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktgruppen. Der Textbebauungsplan hat jedoch nur für den Bereich südlich der vorliegenden 2. Änderung Relevanz, da nur dort ein Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Dieser Bereich wird im Rahmen der laufenden 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 behandelt. Der Textbebauungsplan S 118, Blatt 2, 1. Änderung soll parallel zur 2. und 3. Änderung aufgehoben werden. Er wird durch die Überplanung obsolet.

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung soll gemäß der Zielsetzung für den Bereich des ehem. KNAUBER-Marktes und seiner Nebenflächen anstelle des bisherigen Sondergebietes zukünftig drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festsetzen. Damit ist er aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich entwickelt, die Zweckbestimmung ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **3 Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Anlass der Planänderung**

Die Firma KNAUBER hat Anfang März 2020 ihren Rückzug aus der Sparte Einzelhandel erklärt und ihre Hobby- und Freizeitmärkte an das Unternehmen Bauhaus verkauft. Das Unternehmen BAUHAUS verzichtete auf die Übernahme des Standortes in Troisdorf, so dass der Standort an der Spicher Straße 50 Mitte des Jahres 2020 geschlossen worden ist. Bis Ende Oktober erfolgte in der Immobilie ein Abverkauf von Restposten. Seitdem steht das Gebäude leer.

Der Verzicht der Übernahme dieses Standortes durch das Unternehmen Bauhaus und die aktuelle Marktsituation (bundesweite Aufgabe bzw. Insolvenz von Baumärkten) machen deutlich, dass die erneute Ansiedlung eines großen Baumarktes auf der gesamten Fläche unwahrscheinlich ist.

Durch seine nicht-integrierte Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, das aufstehende funktionsfähige Gebäude und örtlichen Einschränkungen für das Grundstück (z.B. diverse Leitungen mit Schutzstreifen, Bauverbotszone der Autobahn, bestehende Immissionen), ist eine Nachnutzung der Fläche limitiert. Auf Grund seiner guten Lage im Stadtgebiet möchte der Flächeneigentümer am Standort weiterhin Einzelhandel ansiedeln. Um die zentralen Versorgungsbereiche im Troisdorfer Stadtgebiet zu schützen, sind am Standort jedoch nur nicht-zentrenrelevante Sortimente vertretbar. Die Stadt Troisdorf muss gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB in ihrer Bauleitplanung den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche schützen und die Ergebnisse eines von ihr beschlossenen Konzeptes – in diesem Fall das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020 – berücksichtigen, indem Sie die Nutzungen im Plangebiet durch geeignetes Planungsrecht steuert.

Um die Fläche für neue Einzelhandelsnutzungen attraktiv zu gestalten und den Standort aufrecht zu erhalten, soll die Bestandsimmobilie umstrukturiert werden. Hierfür soll die Bestandsimmobilie in vier eigenständige Einzelhandelsflächen mit separaten Eingängen umgebaut werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan S 118, Blatt 2 (rechtskräftig seit dem 25.02.1991) setzt für die Fläche einen Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m<sup>2</sup> und einen Gartenmarkt mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 2.800 m<sup>2</sup> fest. Auf Grund dieser Festsetzungen ist an dem Standort planungsrechtlich keine anderweitige Einzelhandelsnutzung zulässig, sodass ein langfristiger Leerstand droht. Um zum einen den Standort für einen zeitgemäßen Einzelhandel mit anderen Sortimenten nutzbar zu machen und zum anderen die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dieser hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächenengröße von 800 qm i.d.R. schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet liegt nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020). Die Relevanz der verschiedenen Handelbetriebe beiderseits der Spicher Straße hat jedoch auch das o.g. Konzept erkannt und dem Bereich bestandsorientiert als sog. Ergänzungsstandort „Im Zehntfeld“ eine Bedeutung zugestanden. Der Standort soll daher erhalten bleiben, muss jedoch bestandsorientiert reguliert werden, sodass eine Erweiterung der Verkaufsflächen oder die Ansiedlung von zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht möglich ist.

Ziel der zweiten Bebauungsplanänderung ist daher die vorhabenbezogene Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimente unter Absicherung des Bestandes.

## **4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung**

### **4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Er steht in sachlichem, zeitlichem und räumlichem Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2. Beide Plangebiete zusammen haben eine Größe von ca. 5 ha. Da durch beide Bauleitpläne jedoch in erster Linie eine Neuordnung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen erfolgt und nur geringfügig eine bauliche Erweiterung begründet wird, liegt die durch die geänderten Bebauungspläne neu dazugekommene Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt deutlich unter dem Schwellenwerte von 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Zulässigkeit für ein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird durch die Planung nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

### **4.2 Umweltbelange, Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Mit der Planung werden vorhandenen Grünflächen bestandsorientiert festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird durch Begradigung der Baugrenzen eine geringfügige zusätzliche Überbauung auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Bebauungsplanänderung ist somit auszuschließen. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten. Planungsbedingte Konflikte mit erhaltenswerten Baumbeständen sind aus gleichem Grund nicht erkennbar.

Im Plangebiet gelten die Auflagen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf.

## **5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne zentrenrelevantes Sortiment zu regeln und schädliche Auswirkungen auf die

zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Dementsprechend werden als bauliche Nutzung Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zweckbestimmungen SO 1 Gartenmarkt, SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt und SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf festgesetzt. In diesen Sondergebieten sind dem Planungsziel entsprechend nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Die Festsetzung einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze, die sich unabhängig von einzelnen Vorhaben auf ein Baugebiet bezieht, ist rechtswidrig. Dies gilt auch dann, wenn nur ein Grundstückseigentümer von der Planung betroffen ist. Möglich ist aber die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Form von relativen Verhältniszahlen als zulässige Verkaufsflächengrößen je Quadratmeter Baugrundstücksfläche. Für diese hergeleitete Verkaufsflächengröße je Quadratmeter wird der Begriff Verkaufsflächenfaktor (VKZ) verwendet.

#### **SO 1 Gartenmarkt**

Baugrundstücksfläche 10.615 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche 4.328 m<sup>2</sup>

**VKZ 0,407**

Maximal 4.328m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 10.615 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche= 0.047 VKZ

#### **SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt**

Baugrundstücksfläche 12.034 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche 3.390 m<sup>2</sup>

**VKZ 0,282**

Maximal 3.390 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 12.034 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche= 0,282 VKZ

#### **SO 3 Fachmarkt für Reitsportbedarf**

Baugrundstücksfläche 3.613 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche 710 m<sup>2</sup>

**VKZ 0,196**

Maximal 790m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 3.613 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche= 0.196 VKZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020) im Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion. Der Standort verfügt über einen hohen Besatz von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch über Anbieter, die zentrenrelevante Sortimente anbieten. Ein weiterer Ausbau des Standortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment schwächt die Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche und steht im Widerspruch zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020), welches die Vorgaben des LEP NRW berücksichtigt.

Die Kern- und Randsortimente werden entsprechend der neuen Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (2020) festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche maximal als Randsortiment zugelassen. Dabei wird Bezug genommen auf die bisher für den Knaubermarkt genehmigten 1000 m<sup>2</sup> Randsortiment, was mehr als 10 % der

Verkaufsfläche entsprach und durch ein Verträglichkeitsgutachten positiv gestützt wurde. Dieser genehmigte Bestand soll deshalb gesichert und auf die aktuell geplanten neuen Märkte anteilig verteilt werden. In den Sondergebieten SO 1 Gartenmarkt und SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt ist als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig. Im SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 15% der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig. Insgesamt für alle drei Sondergebiete zusammen liegt das zulässige zentrenrelevante Sortiment als Randsortiment unter den damals genehmigten 1000 m<sup>2</sup>.

Im SO 1 ist ein Gartenmarkt mit Gartenmarktsortimenten (u.a. Gartengeräten, Topfpflanzen, Düngemitteln, Pflanzgeräte) zulässig. Ebenfalls zulässig sind Möbel, sofern sie dem Gartenmarktsortiment flächenmäßig untergeordnet sind. Eine thematische Zuordnung zum Gartenmarkt ergibt, da so ein Möbelangebot von Gartenmöbeln, Loungemöbeln für die Terrasse, Beistelltische, Outdoorküchen und ähnliches möglich ist. Als zentrenrelevante Randsortimente sind gem. „Troisdorfer Liste“ Haus- und Heimtextilien sowie Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren zulässig, die typische Ergänzung des Hauptangebotes sind.

Das „SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt“ dient der Unterbringung von Fachmärkten mit baumarkttypischem Sortiment. Zulässig ist Baumarktsortiment wie Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche), Werkzeuge, Sanitärartikel, Reinigungsmaschinen), Möbel, Lampen/Leuchten und Bau- und Reinigungsmaschinen als Hauptsortiment. Möglich wäre dann ein typischer Baumarkt mit vollem Sortiment oder ein Fachmarkt mit einzelnen Warengruppen, die ein Baumarkt führt (z.B. Fliesenmarkt, Tapetenmarkt, Markt für Reinigungs-/Maschinen). Als Randsortimente (zentrenrelevantes Sortimente) sind gem. „Troisdorfer Liste“ Elektrokleingeräte, Bastel- und Künstlerbedarf, Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren zulässig, die typische Ergänzung des Hauptangebotes sind.

Das Sondergebiet Baumarkt/Baufachmarkt dient neben der Unterbringung von Bau- und Fachmärkten auch der Unterbringung von SB- Waschanlagen für Autos im östlichen Bereich des Sondergebietes in dem dafür mit SB-Waschboxen gekennzeichneten Bereich.

Im Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist als Kernsortiment Tiernahrung, Zooartikel und Reitausrüstung ( u.a. Sattel, Gerten, Pferdehalter, Putzkasten) und Sportartikel, -bekleidung und -schuhe für den Reitsport (u.a. Reitstiefel, -hose, -helm) zulässig. Als Randsortimente (zentrenrelevantes Sortimente) sind gem. „Troisdorfer Liste“ Sportbekleidung, Sportartikel und Sportschuhe ohne Reitsportbezug und Bekleidung und Wäsche zulässig. Grund hierfür ist, dass Bekleidung, die nicht dem Sportzweck Reiten unterliegt, dennoch für diese Zwecke genutzt und daher angeboten wird (z.B. T-shirt mit Pferdeaufdruck, Steppweste, Skiunterwäsche). Eine Konkurrenz zum üblichen Bekleidungsgeschäft in den zentralen Versorgungsbereichen wird hierin nicht gesehen. Tiernahrung kann ergänzendes Sortiment für den Reitsport sein (Mitnahmeeffekt) oder eigenständig. Beides ist nicht-zentrenrelevant.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung, welche sowohl die vorhandene Gebäudestruktur als auch das Maß für künftige Entwicklungen heranziehen. Innerhalb der Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die mögliche Bauhöhe unterhalb der Leitungen begrenzt.

Der vorhandene Werbepylon wird als Nebenanlage in seinem Bestand gesichert und erhält bezüglich seiner Bauhöhe von derzeit knapp 4 m mehr Spielraum. Konflikte mit dem Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen werden nicht gesehen, da er außerhalb liegt. Details sind ggf. mit dem Versorgungsunternehmen zu klären.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Flächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die bereits vorhandenen Pflanzstreifen entlang der Straße Im Zehntfeld, den Schutzstreifen der Bundesautobahn A 59 und der Ferngasleitungen und die Freihaltezonen um die Masten der Hochspannungsleitungen beschränkt. Sie werden wie bisher übernommen, in ihrem Verlauf jedoch begradigt und nicht mehr an dem verschachtelten Gebäudegrundriss orientiert, sodass hier geringfügig bauliche Änderungen und Erweiterungen möglich sind für die Einrichtung der neuen Zu- und Ausgänge nach Einteilung in vier Betriebseinheiten und die o.g. SB-Waschanlage. Die abweichende Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenze angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so ist eine Abstandsfläche gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.

## **5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen erschlossen und dem Bedarf gerecht ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringt. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen in der Straße „Im Zehntfeld“ in das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Einer planungsrechtlichen Neuregelung der Wegerechte für die bestehenden Leitungen bedarf es nicht, da sich durch die Planänderung keine Änderung ergibt.

## **5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung**

Die vorhandene bewachsene Fläche im Randbereich soll erhalten bleiben und wird als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen“ zur Eingrünung des Geländes und des Parkplatzes dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen dient die Festsetzung der Aufwertung der ökologischen Strukturen im Plangebiet sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, die durch die nötigen Parkplatzflächen i.d.R. beeinträchtigt ist.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen.

Vorhandene Leitungen und Schutzstreifen der oberirdischen und unterirdischen Leitungen werden nachrichtlich übernommen. Das vorhandene Trafohäuschen wird in seinem Bestand durch ein Planzeichen gesichert.

## **6 Verwirklichungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan kann ohne besondere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Erschließung ist vorhanden. Die Grundstücke sind im Wesentlichen bebaut bzw. bebauungsfähig.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten, sodass nur die Kosten des Bebauungsplanverfahrens anfallen, die aus dem allgemeinen städtischen Verwaltungshaushalt zu tragen sind.

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Friedhelm Herrmann  
Vors. Ausschuss für Stadtentwicklung

Stadt Troisdorf		Page: 1/1
Der Bürgermeister		
Eing	31. Jan. 2021	<b>TOP-Nr.: Ö 14</b>
		B.

**DIE FRAKTION  
 UWG REGENBOGEN und DIE PARTEI im RAT der STADT TROISDORF  
 RATHAUS, Kölner Str.176, 53840 TROISDORF  
 Tel.:02241-900765 / Fax:02241-900766**

2.1.2021

**Herrn  
 Bürgermeister Biber  
 - per Fax**

Betreff: Sitzung des StEA am 20.1.2021  
 hier: ANTRAG

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
 wir bitten um Aufnahme des nachfolgenden Antrags in die TO der o.a. Sitzung:

**Sachstand Umbau B 8 Spich**

**Beschlussentwurf:**

Der StEA bittet die Verwaltung um Abgabe eines Berichtes zum aktuellen Sachstand bzgl. Umsetzung des Beschlusses zum Umbau der B 8 in Spich in der/ zur o.a. Sitzung und um Angabe der Umsetzungsperspektive.

**Begründung:**

- erfolgt in der Sitzung!

Mit freundlichen Grüßen

Kai Huneke  
 Hans Leopold Müller

*H.L. Müller*  
 f.d.R. H.L. Müller

- Rats-/ Ausschuss-/ Bürger-/ -antrag/-anfrage IL 66 ✓
- \* federführendes Dezernat/Amt (Vorlegenstellen) 9 ✓
- \* sonstige beteiligte Dez./Ämter (Stellungnahme an federführendes Amt)
- \* folgenden OE's z.K. 01/13
- \* Ausschuss/Rat (Schriftführung) StEA / SF 66

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: III/20BS

Datum: 01.02.2021

**Anfrage, DS-Nr. 2021/0193**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

**Betreff:** Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen  
hier: Anfragen der Fraktion DIE FRAKTION vom 27. Januar 2021

**Sachdarstellung:**

Die Anfragen der Fraktion DIE FRAKTION vom 27.01.2021 werden zur Niederschrift beantwortet.

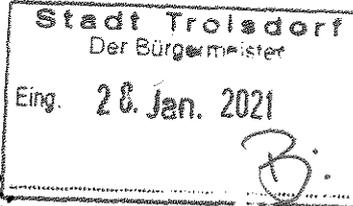
In Vertretung

Horst Wende  
Beigeordneter und Stadtkämmerer

**DIE FRAKTION**  
**UWG REGENBOGEN und DIE PARTEI im RAT der STADT TROISDORF**  
**RATHAUS, Kölner Str.176, 53840 TROISDORF**  
**Tel.:02241-900765 / Fax:02241-900766**

27.1.2021

Herrn  
 Bürgermeister Biber  
 - per Fax



Betreff: Sitzung des StEA am 20.1.2021  
 hier: ANFRAGEN

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten um Beantwortung der nachfolgenden Anfragen in der o.a. Sitzung

Das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen“ wurde am 9. Juli 2020 aufgelegt. 70 Millionen Euro stehen/ standen bereit, um den Wandel im Handel aktiv zu begleiten. Nahezu alle eingereichten Anträge können bei der Bewilligung berücksichtigt werden. Ministerin Ina Scharrenbach: „Innenstädte und Zentren sind das Gesicht, sind das Herz unserer Städte und Gemeinden. Für die Landesregierung war früh klar: Während des COVID-19-Lockdowns haben insbesondere der (Einzel-)Handel sowie die Gastronomie erhebliche Umsatzeinbußen erlitten und dies wird nachhaltige Veränderungen mit sich bringen. Das ganz bittere dabei: Ganz häufig sind es äußere Umstände, die die Händlerinnen und Händler selbst nicht beeinflussen können und ihre Existenzen, die ihrer Beschäftigten und damit das „Gesicht“ unserer Innenstädte bedrohen. Mit dem Sofortprogramm ermöglicht die Landesregierung den Städten und Gemeinden, rasch zu handeln, neue Wege zu gehen und Perspektiven zu entwickeln.“

Für 2020 wurden 40 Millionen Euro bewilligt. Aus dem Sofortprogramm stehen weitere 30 Millionen Euro in 2021 zur Verfügung: Die Frist für die Vorlage der Förderanträge für das „Sofortprogramm Innenstadt“ wird nun auf den 30. April 2021 verlängert, um der guten Resonanz Rechnung zu tragen. Damit können Städte und Gemeinden auf Entwicklungen reagieren, die sich aktuell ergeben.

Hintergrund:

Städte und Gemeinden werden mit diesem bundesweit einmaligen Landesprogramm in die Lage versetzt, den Corona-bedingten Folgen in den Innenstädten und Zentren NRW's aktives Handeln entgegen zu setzen.

Der sichtbaren Schließung von Kaufhäusern und dem zunehmenden Leerstand von Ladenlokalen, Gastronomieflächen und ganzen Immobilien kann mit neuen Instrumenten begegnet werden, die von Seiten des Landes mit 90 Prozent gefördert werden.

Hierbei geht die Landesregierung Nordrhein-Westfalen neue Wege und geben den Städten und Gemeinden viel Spielraum, das Richtige für das Herz ihrer Städte und Gemeinden zu tun. Ob die Anmietung von Ladenlokalen, der Erwerb von Gebäuden, die Verhandlung mit den Grundstückseigentümern von Einzelhandelsgroßimmobilien oder die Erarbeitung von gemeinsamen Perspektiven mit Handel, Eigentümern und Politik: Jede Kommune kann hier ihrer individuellen Herausforderung gerecht werden.

Das Sonderprogramm umfasst dabei vier Handlungsfelder:

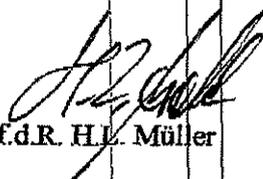
1. Die vorübergehende Anmietung leerstehender Ladenlokale durch die Kommunen zur Etablierung neuer Nutzungen wirkt kleinteiligen Leerständen entgegen.
2. Die aktuell von Filialschließungen großer Warenhäuser betroffenen Städte und Gemeinden werden gestärkt, um durch die Konzentration von Immobilien-Knowhow gegenüber den Eigentümern auf Augenhöhe agieren und Nachnutzungsperspektiven entwickeln zu können.
3. Leerstehende Einzelhandelsimmobilien werden oft Gegenstand von Immobilienspekulationen. Den Kommunen wird der Zwischenerwerb von Gebäuden ermöglicht, um die Verfügungsgewalt über die Objekte zu erlangen.
4. In Folge von massivem Leerstand ist ganz konkret zu prüfen und zu entscheiden, ob die Konzentration von Handelslagen erforderlich ist und, wenn ja, wo diese räumlich stattfinden soll. Hier helfen Beratungs- und Planungsangebote, ein Zentrenmanagement anzustoßen und den Aufbau eines Verfügungsfonds vorzubereiten.

Wir fragen die Verwaltung:

- Ist der Verwaltung das Programm bekannt?
- Sieht die Verwaltung Möglichkeiten, am/ vom Programm zu partizipieren?
- Sieht die Verwaltung insbesondere zu Programmpunkt 1. und 3. die Förderfähigkeit der Anmietung und/ oder des Erwerbs von mindergenutzten/ ungenutzten/ leerstehenden Immobilien/ Ladenlokalen in der FGZ bzw. auf der oberen Kölner Straße; wenn nein, warum nicht?

Mit freundlichen Grüßen

Kai Huneke  
Hans Leopold Müller

  
f.d.R. H.L. Müller

Rats-/ Ausschuss-/ Bürger-/ -antrag/ -anfrage

- federführendes Dezernat/Amt (Vorlagenersteller) IV 25/35 / 110w/stg
- sonstige beteiligte Dez./Ämter (Stellungnahme an federführendes Amt) II 61
- folgenden OE's z.K. 13/01
- Ausschuß/Rat (Schriftführung) StA / SF 61