



STADT TROISDORF  
**Der Bürgermeister**

## **Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen**

**Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung**

### **Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung**

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

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

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen  
Art und Umfang der Berücksichtigung zur öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

**Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung**

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

Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der öffentlichen Auslegung einsehbar.

**Frühzeitige Beteiligung vom 15.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021**

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amprion GmbH	01.03.201	Mensch, Sachgüter	<p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise in den Schutzstreifen der</p> <p><b>1. 220-/380-kV-Höchstspannungs-freileitung Sechtem –Siegburg II, Bl. 4145 (Maste 114/Bl. 2370 bis 144)</b></p> <p><b>2. 110-/220-/380-kV-Höchst-spannungsfreileitung Sechtem – Siegburg I, Bl. 4103 (Maste 43 bis 44)</b></p> <p><b>3. 220-kV-Höchst-spannungsfreileitung Goldenbergwerk –Siegburg, Bl. 2370 (Maste 113 bis 114)</b></p> <p>Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</p>	Aufnahme in den Plan als nachrichtliche Übernahme

				<p>Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen festgesetzt, maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgewiesen. Anpflanzungen nur mit einer Endwuchshöhe von 5 m.</p> <p>Um die Masten muss ein Radius von 25 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden, Bereich kann als Stellplatzfläche genutzt werden.</p> <p>Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.</p>	<p>s.o.</p> <p>Veränderung des Schutzradius in Planzeichnung</p> <p>Aufnahme in örtliche Bauvorschriften</p>
2	PLEdoc GmbH	01.03.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Das innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.</p> <p>Wir erheben gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 keine Einwände.</p> <p>Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungspläne und Bebauungsplänen muss beachtet werden. Besondere:</p> <p>Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Inhalt als Hinweise in Bebauungsplan aufgenommen, sofern noch nicht enthalten</p> <p>s.o.</p>

				<p>Verkehrswege, sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer <b>Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m</b> auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
3	Stadtwerke Troisdorf	04.03.2021	Sachgüter	<p>Grundsätzlich keine Bedenken</p> <p>Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftige von uns benötigt werden, müssen geschützt und dürfen nicht überbaut werden. Für diese Versorgungslagen sind entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Nicht erforderlich, da es bereits eine Dienstbarkeit o.ä. geben muss, da Bestandsleitungen.</p>
4	Rhein- Sieg-Kreis	04.03.2021	<p>Natur und Landschaft, Artenschutz</p> <p>Mensch, Natur</p>	<p><u>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</u> Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Da mit der Planung durch die Begründung der Baugrenzen eine geringfügige zusätzliche Überbauung auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht und die reale Flächennutzung nicht verändert wird, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht zu erkennen. Aus formalen Erstellen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist erstellt worden und als Anlage 1 der Begründung beigefügt.</p> <p>Als Hinweis in Bebauungsplan aufgenommen</p>

			<p>Mensch, Natur</p>	<p>Hinweis auf ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem bauschuttartigem Bodenmaterial</p> <p><b>Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet</b> Im Hinweis zu Ziffer 5 ist „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.</p> <p>Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AwSV und Umweltaarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorzuschreiben.</li> <li>2. Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe, Teer usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wanne), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann.</li> <li>3. Ökopflastersteine sind für die Befestigung der befahrbaren Fläche nicht zulässig</li> <li>4. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel.: 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.</li> </ol>	<p>Bestehende Hinweise im Bebauungsplan entsprechend angepasst.</p>
--	--	--	--------------------------	--	---

			Sachgüter	<p>Für das festgesetzte Randsortiment in den drei Sondergebieten wir empfohlen, die Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass der Anteil aufgeführten Sortimente als Randsortiment insgesamt höchsten 10 bzw. 15 % zulässig sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der „offenen“ Baugrenze an der südlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Sonderbaufläche „Fachmarkt für Tierbedarf“ im direkt angrenzenden Bebauungsplanänderungsbereich S 118, Blatt 2, 3. Änderung ein Tierfachmarkt im Bereich beider Änderungsbereiche errichtet werden kann (auch aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise). Das würde bedeuten, dass dann für diesen Tierfachmarkt ein Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 25% der Verkaufsfläche zulässig wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auch in Summe (Addition aller SO mit je 10%) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten bei max. 10%, wenn es pro SO festgesetzt wird. Die Begrenzung muss individuell pro SO festgesetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme Baugrenze wird geschlossen. Kein gemeinsames Baufenster mehr mit Nachbarplan.</p>
5	Abwasserbetriebe Troisdorf (AöR)	04.03.2021		Seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken	Kenntnisnahme
6	Einzelhandelsverband Bonn- Rhein-Sieg- Euskirchen	18.03.2021		Wir teilen Ihnen mit, dass unserseits keine Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
8	Stadt Köln – Stadtplanungsamt	15.03.2021		Aus Sicht der Stadt Köln besteht kein Bedenken hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 3.	Kenntnisnahme
9	Lenz und Johlen	15.03.2021		<p>Sollte der Bebauungsplan in der angedachten Form in Kraft treten, wäre dieser unter nachfolgenden Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft:</p> <p>Im Falle eines Einzelhandelsausschlusses besteht ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Troisdorf 2020).</p>

			<p>Seit dem 25.01.2016 Baugenehmigung anhängig ist mit dem Inhalt einer Verkaufsflächenerweiterung auf 971,50 m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Standortes und im Hinblick auf die Erweiterungsbegehren wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit lediglich der vorhandene Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Dies gilt umso mehr, dass im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes und die umliegende Wohnbevölkerung alles dafürspricht, den Bereich als zentralen Versorgungsbe- reich im Sinne des LEP NRW zu definieren.</p> <p>Im Hinblick hierauf wird angeregt im Bebauungsplan keine Verkaufsflächenober- grenzen festzusetzen, sondern lediglich den Betriebstyp „Lebensmitteldiscount- markt“ um damit der Nahversorgungsfunktion des Betriebes bzw. des umlie- genden zentralen Versorgungsbereiches (im tatsächlichen Sinne) gerecht zu wer- den.</p>	<p>Die Ausweisung eines ZVB an dieser Stelle wurde extra geprüft. Die örtlichen Gegebenheiten erfüllen nicht die Kriterien eines ZVB. Großflächiger Einzelhandel ist daher an dem Standort nicht zulässig. Die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter haben die Schwelle zum großflächigen Einzelhandels (VK über 800 qm) bereits überschritten, dürfen aber nicht erweitert werden.</p> <p>Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sorti- ment in nicht integrierter Lage mit großflächigen Ein- zelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant wer- den. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufs- fläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die bau- rechtlich genehmigt ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu si- chern. Eine Erweiterung widerspricht den Zielen des LEP NW.</p>
--	--	--	---	--