Vorlage, DS-Nr. 2021/1324

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	03.11.2021			
Rat	02.12.2021			

Betreff: 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, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)
hier:
A) Behandlung der Stellungnahmen
B) Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt / nicht beantragt wird. (*nicht Zutreffendes bitte streichen!*)

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung innerhalb der o. g. Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise in den Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen.

Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 (Amprion-Vermerk vom 25.02.2021) eingetragen. Sie können diesen aber auch unseren beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen gemäß der im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgewiesen.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.
- Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

Die Mastfreifläche wurde im Bereich von Mast 114/Bl. 2370 bereits bebaut. Diese bauliche Vorprägung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen verfestigt. In diesem Fall wurden die für eine Bebauung der Mastfreifläche zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Vorbeugung von eventuell möglichen Potenzialverschleppungen bereits umgesetzt.

- Im Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kos-

ten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Insbesondere bitten wir Sie in diesem Zusammenhang, bezüglich der durch die Bauleitplanung ebenfalls betroffene 110-kV-Bahnstromleitung, die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH (email: **leitungsanfragen.west@deutschebahn.com**) ebenfalls zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Höchstspannungsfreileitungen mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Entsprechend der Stellungnahmen werden in dem Geltungsbereich Glasdächer und Dachterrassen per Textfestsetzung ausgeschlossen.

In der Planzeichnung wurden die Schutzradien um die Höchstspannungsfreileitungen auf die 25 Meter angepasst. Die Hinweise sind um den Punkt ergänzt worden, dass die Schutzradien um die Masten von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

Dieser Bereich kann als Parkplatz oder Stellplatz genutzt werden. Ebenfalls ergänzt wurde in den Hinweisen, dass die Maststandorte und die Leitungen jederzeit zugänglich sein müssen. Der aufgeführte Hinweistext ist aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 5 Metern vorgenommen werden dürfen.

A 1.2) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der METG und der InfraServ GmbH & Hoechst KG.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zur angezeigten Bebauungsplanänderung haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Kopie der Planzeichnung versehen mit unseren Bearbeitungsvermerken. Das innerhalb des

Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Des Weiteren erhalten Sie die Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterplan). Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie wir den Unterlagen entnehmen, handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung zunächst um eine textliche Anpassung. Gemäß dem **Punkt 3.1** der Begründung soll die Bestandsimmobilie lediglich umstrukturiert werden. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass die Baugrenzen nach neuer Festlegung an einigen Stellen über die Außenseiten des Bestandsgebäudes hinausragen.

Festlegung der nördlichen Baugrenze

An der nördlichen Seite des Bestandsgebäudes soll die geplante Baugrenze der Schutzstreifengrenze angepaßt werden. Die dort verlaufende Schutzstreifenaußengrenze definiert sich durch die Lage der Trassenachse der LNr. 422. Hinsichtlich der exakten Festlegung der nördlichen Baugrenze halten wir es für erforderlich, sich den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner. Die südliche Schutzstreifenbegrenzungslinie hat hier einen Abstand von 4 m zur Achse der Ferngasleitung Nr. 422.

Bei der Bebauungsplanänderung ist das ebenfalls beigelegte **Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen** zu beachten. Besonders machen wir auf folgendes aufmerksam:

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs nicht zulässig ist.

Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege, sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer **Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m** auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverläufe der Ferngasleitungen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplanverfahrens keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die nördliche Baugrenze wurde auf die Gebäudekante zurückgenommen, so wie bisher. Die Baugrenze richtet sich nicht mehr an dem Schutzstreifen aus. Für die exakte Festlegung der nördlichen Baugrenzen ist es nicht erforderlich, den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Die wird erst bei konkreter Bautätigkeit relevant, nicht schon auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Inhalt des Merkblattes der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wurde als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, sofern dieser noch nicht enthalten waren.

A 1.3) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf bestehen seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wassertransportleitung DN400. Für die Erweiterung der bestehenden Bebauung darf die vorhandene Wasserversorgungsleitung nicht überbaut werden.

Entlang des oberen Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen. Das aktuelle Gebäude wird über eine Kundenstation versorgt. Außerdem befindet sich im Süd-Westlichen Teil noch eine Trafostation der Stadtwerke, hier verlaufen ebenfalls Versorgungsleitungen. Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Wassertransportleitung DN 400 verläuft

außerhalb der überbaubaren Fläche, eine Überbauung ist daher nicht möglich.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 15.03.2021

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Textliche Festsetzungen

Für die festgesetzten Randsortimente in den drei Sondergebieten wird empfohlen, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass der Anteil der aufgeführten Sortimente als Randsortimente insgesamt höchstens 10 bzw. 15 % zulässig sind.

Sondergebiet SO 1 Gartenmarkt

Hier wird angeregt das Randsortiment „Möbel“ zu konkretisieren (wie in der Begründung Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, Beistelltische, Outdoorfküchen und ähnliches).

Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- u. Tierbedarf

Im Hinblick auf den Schutz des eigenen Stadtzentrums und der Zentren der angrenzenden Kommunen wird angeregt die geplanten Randsortimente „Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe ohne Reitsportbezug“ sowie „Bekleidung und Wäsche“ zu überdenken.

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.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Da mit der Planung durch die Begradigung 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 Gründen ist jedoch Folgendes zu beachten: Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vom Vorhabenträger zu erstellen.

Dies gilt gem. Ziffer 3.2 der Handlungsempfehlung auch für Bebauungspläne zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Eine Ausnahme hiervon sieht die derzeitige Erlasslage nicht vor. Es wird empfohlen, das für die Artenschutzprüfung bereitgestellte Prüfprotokoll (Anlage 2 des genannten Erlasses) zu verwenden.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

[https://www.rhein-sieg-kreis.de/lv/produkte/Arnt 66/Abteilung 66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/lv/produkte/Arnt%2066/Abteilung%2066.0/Bau-und%20Abbruchabfaelle.php)

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz —Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“— anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Im Hinweis zu Ziffer 5 Wasserschutzgebiet sind die Wörter „erlaubnispflichtig“ und „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „genehmigungspflichtig“ und „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.

Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:

1. Nach Wasserschutzgebietsverordnung ist das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von wassergefährlichen Anlagen genehmigungspflichtig. Dazu zählen u. a. die Autowaschanlagen.
2. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AwSV und Umwetalarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorzuschreiben.
3. 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.
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.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m²/a.

Da es sich hier um eine Bestandsimmobilie handelt, könnte beim Umbau geprüft werden, ob zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt die Umbauten so zu planen und auszuführen sind, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte dabei vorrangig sein.

Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahmen kann teilweise gefolgt werden.

Die Begrenzungen des Randsortiments müssen individuell pro Sondergebiet festgesetzt werden. In Summe (Addition aller Sondergebiete) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten unter 15%.

Das zulässige Sortiment „Möbel“ wird nicht weiter konkretisiert. Die Gartenmöbel müssen dem Gartenmarktsortiment flächenmäßig untergeordnet sein. Eine thematische Zuordnung zum Gartenmarkt führt i.d.R. dazu, dass Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, dekorative Beistelltische, Outdoorküchen und ähnliches angeboten werden. Eine Limitierung darauf ist nicht nötig, da Möbel generell nicht-zentrenrelevant sind und somit schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.

Der Anregung, die geplanten Randsortimente „Sportartikel, Sportbekleidung und Sportschuhe ohne Reitsportbezug“ sowie „Bekleidung und Wäsche“ zu überdenken, wird nicht gefolgt. Durch das geplante Randsortiment kann Bekleidung angeboten werden, die nicht dem Sportzweck Reiten unterliegt, aber dennoch für diese Zwecke genutzt wird (z.B. T-Shirt mit Pferdeaufdruck, Steppweste, Skiunterwäsche). Eine Konkurrenz zu den üblichen Bekleidungsgeschäften in den zentralen Versorgungsbereichen durch dieses Angebot wird nicht gesehen. Zudem wird der Anteil des Randsortiments auf 10% reduziert.

Zum südlich benachbarten Gebiet wird das bisher durchgehende Baufenster so verkürzt, dass ein Grenzabstand einzuhalten ist. So wird vermieden, dass hier ein großflächiger geltungsbereichsüberschreitender Tierfachmarkt realisiert werden kann.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde erstellt und als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft wurden im Bebauungsplan aufgenommen und die bereits bestehenden Hinweise zum Trinkwasserschutz/Wasserschutzgebiet angepasst.

A 1.5) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 04.03.2021

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken.

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 04.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.6) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a,
53113 Bonn
hier: Schreiben vom 18.03.2021

vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.7) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 15.03.2021

Die Festsetzungen sind aus Sicht der Stadt Köln schlüssig und nachvollziehbar. Der Geltungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Knaubermarktes sowie einen Teil der Bahnanlage und der Spicher Straße am Ergänzungsstandort "Im Zehntfeld" gemäß 2. Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf 2020. Die Änderung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans wird erforderlich um den Standortbereich für perspektivische Einzelhandelsansiedlungen zukunftsfähig aufzustellen.

Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration des Standortbereichs wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 die Erweiterung der Verkaufsflächen sowie die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zukünftig verhindert. Hierdurch werden die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes konsequent in die bauleitplanerische Praxis überführt. Die Stadt Köln begrüßt in diesem Kontext insbesondere das Vorgehen zur kleinteiligeren Flächenparzellierung des Standortbereichs.

Beschlussentwurf zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

**B 1.1) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 08.06.2021**

vielen Dank für Ihre Beteiligung.

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692).

Geplante Bauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Vielen Dank.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bahnstromleitungen mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Auflagen und Hinweise sind zum Großteil unter den Punkt Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Die textlichen Festsetzungen sind um den Punkt ergänzt worden, dass innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitungen nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 3,5 Metern vorgenommen werden dürfen.

Auflagen, die durch Baumaßnahmen in Bereich der Bahnstromleitung entstehen (Nr. 5-8 der Stellungnahme) sind nicht als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, da sie den Plan überfrachten. Stattdessen wurde ein Hinweis auf den Abstimmungsbedarf mit der DB Energie GmbH bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kv-Bahnstromleitung aufgenommen, um weitere Auflagen und Hinweise im Vorfeld der Baumaßnahmen abzustimmen.

B 1.2) Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg – Euskirchen e.V., Am Hof 26a,
53113 Bonn
hier: Schreiben vom 07.06.2021

Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen begrüßt die Entscheidung, den oben genannten Bebauungsplan zu ändern, um einen Leerstand auf der Fläche zu vermeiden. In gleicherweise schließt sich der EHV der Entscheidung an, den Bebauungsplan nur in der Weise zu verändern, dass eine zukünftige Schlechterstellung der Troisdorfer Innenstadt ausgeschlossen werden kann und dennoch eine Nahversorgung für das umliegende Gebiet gegeben ist. Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B 1.3) RSAG AöR, Pfeiser Hecke 4, 53721
hier: Schreiben vom 10.06.2021

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.

danke für Ihre Mitteilung vom 24. März 2021.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.4) Rhein-Sieg Netz GmbH, Bachstraße 3, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 11.06.2021

wir nehmen Bezug auf Ihr o. a. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes S 118 außerhalb unseres Versorgungsgebietes befindet.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf
hier: Schreiben vom 09.06.2021

B-Plan S 118, Blatt 2, 2. Änderung:

Gegen den vorliegenden Bauleitplanentwurf bestehen seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Wassertransportleitung DN400. Für die Erweiterung der bestehenden Bebauung darf die vorhandene Wasserversorgungsleitung nicht überbaut werden.

Entlang des oberen Geltungsbereichs verlaufen Versorgungsleitungen. Das aktuelle Gebäude wird über eine Kundenstation versorgt. Außerdem befindet sich im Süd-Westlichen Teil noch eine Trafostation der Stadtwerke, hier verlaufen ebenfalls Versorgungsleitungen. Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Wassertransportleitung DN 400 verläuft außerhalb der überbaubaren Fläche, eine Überbauung dieser ist nicht möglich.

Für die im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen und Trafostationen ist es nicht notwendig eine mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger zu belastende Fläche einzutragen, da es sich um Bestandsanlagen handelt, die nur über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten gesichert werden können. Die Festsetzung von entsprechend zu belastenden Flächen erfüllt nur die Funktion, die Flächen insbesondere im Vorfeld der privatrechtlichen Sicherung der Rechte von sonstigen entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die HA-Säulen werden am Standort planungsrechtlich jeweils durch die Festsetzung eines entsprechenden Symbols gesichert.

B 1.6) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf
hier: Schreiben vom 18.06.2021

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen bestehen unsererseits gegen die geplante Bau-
maßnahme aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Auf-
lagen unserer Stellungnahme eingehalten werden. Die uns zugesandten Unterlagen neh-
men wir zu unseren Akten.

**Auflagen und Hinweise für Baumaßnahmen im Bereich von Gleisanlagen der
Rhein–Sieg–Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)**

Allgemein:

- **grundsätzlicher Hinweis:** bei den Anlagen der RSVG handelt es sich um öffentliche Anlagen nach Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO); ebenso sind **sämtliche Nachweise entsprechend der EBO** zu führen
- alle genannten **Baumaßnahmen sind der Landeseisenbahnverwaltung**, Außenstelle Köln zur Genehmigung vorzulegen; diese **Stellungnahme der RSVG** ist den Antragsunterlagen beizufügen und stellt für sich genommen **ausdrücklich keine Genehmigung der Baumaßnahmen** oder Teilen davon dar
- für die gesamte Bauphase ist ein **schlüssiges Konzept** vorzulegen, aus dem **Baustellensicherung und Baustellenzufahrt** während aller Bauphasen ersichtlich ist
- die **Gleisanlage darf nicht** mit Fahrzeugen (Bagger, LKW o.ä.) **befahren werden**
- **Oberflächenwässer dürfen nicht der Eisenbahn zugeleitet** werden
- für eine **Baugrube im Druckbereich der Gleise** (i.d.R. 30° von U.K. Schwelle) ist ausreichend vor Baubeginn eine **geprüfte Statik des Baugrubenverbaus** vorzulegen, die durch die RSVG der Landeseisenbahnverwaltung wiederum zur Genehmigung eingereicht wird
- die RSVG ist an der **Bauoberleitung** zu beteiligen; hierüber ist **vor** Baudurchführung eine **Durchführungsvereinbarung** abzuschließen
- die RSVG ist an **Bau- bzw. VOB-Abnahmen** zu beteiligen
- es dürfen grundsätzlich **keine Arbeiten** im Gefahrenbereich der Bahn ausgeführt werden, ohne dass ein **unterschiedener Erlaubnisschein** unserer Betriebsleitung vorliegt. **Zu widerhandlungen** stellen einen **Eingriff in den Eisenbahnverkehr** und somit eine **strafbare Handlung** nach StGB dar
- die **Betriebsleitung, Herrn Dickel**, erreichen Sie per Telefon **01523 3507296** oder per Email **horst.dickel@rsvg.de**
- die RSVG ist berechtigt, für ihre **Leistungen Entschädigungen** zu verlangen

Hochbauten:

- das Grundstück ist zur Bahn hin **dauerhaft** mit einem **mind. 1,50 m hohen Zaun** abzugrenzen, in diesem Zaun dürfen **keine Tore oder sonstigen Öffnungen** vorhanden sein
- **zum Gleis** hin dürfen in Gebäuden **keine Türen** (auch Fluchttüren) eingebaut sein, die ein unmittelbares Betreten des **Gefahrenraums** zulassen
- **Vegetationsmaßnahmen** dürfen nur Pflanzungen beinhalten, die im **Endzustand nicht näher als drei Meter an Gleisachse** heranragen
Werden Pflanzungen näher an die Gleisanlage herangeführt, behält sich die RSVG die Geltendmachung von Kosten für den Gehölzrückschnitt gegenüber dem Eigentümer vor.
- auf **Immissionen** aus dem Eisenbahnbetrieb wird hingewiesen
- eine **Feuerwehrumfahrt** zum Gleis hin ist erforderlich, die auch im Brandfall benutzbar bleibt oder es ist der **Nachweis gleicher Sicherheit** zu führen
- Nachweis, dass **keine Trümmer im Brandfall** näher als 3 m an die Gleisachse fallen (Schuttkegel!)
- **3 Meter beiderseits** der Gleisachse dürfen **keine Einbauten, Aufbauten** oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden

Erschließung:

- die anstehenden **Maßnahmen beeinflussen bestehende Bahnübergänge**
- **vor Durchführung** der Maßnahme sowie **ca. 1 Jahr nach Beendigung** führt der Vorhabenträger eine **Verkehrszählung** durch; erforderliche **Änderungen oder Anpassungen** an der Bahnübergangsanlage (innen / außen) gehen **zu Lasten des Veranlassers** der Maßnahme

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung

Die im Rahmen der Offenlegung zur Verfügung stehenden Unterlagen veranlassen die RSVG zu folgender Stellungnahme:

Aufgrund geänderter Nutzung der dargestellten Flächen (KNAUBER-Markt) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrsströme den Bahnübergang der RSVG "Spicher Straße / KNAUBER-Markt" zusätzlich belasten und in Folge Anpassungen am Bahnübergang erforderlich werden.

Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, ob eine Erschließung in Richtung Straße "Im Zehntfeld" unterbunden wird; bei Verlagerung von Verkehrsströmen in Richtung Bahnübergang der RSVG "Im Zehntfeld" halten wir die Ausrüstung des Bahnübergangs mit Halbschranken und zusätzlicher Signale als Stand der Technik für geboten. Die Kosten trägt der Verursacher.

Beschlussentwurf zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Auflagen und Hinweise aus der Stellungnahme werden erst bei Baumaßnahmen

im Bereich von Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft relevant. Auf Grund dessen ist die Auflage, dass alle Baumaßnahmen bei der Landeseisenbahnverwaltung, Außenstelle Köln zur Genehmigung vorzulegen sind, unter einem gesonderten Punkt in die Hinweise („Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)“) aufgenommen worden. Des Weiteren sind die Auflagen zu den Vegetationsmaßnahmen, sowie dazu, dass in einem Abstand von drei Metern von den Gleisanlagen keine Einbauten, Aufbauten oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden dürfen, in die Hinweise aufgenommen worden. Die weiteren Auflagen und Hinweise sind nicht mit aufgenommen worden. Die würde den Plan überfrachten. Es wird darauf verwiesen, dass weitere Auflagen und Hinweise während und im Verlauf von Baumaßnahmen im Nahbereich der Gleisanlagen bestehen und diese vorab mit der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) abzustimmen sind. Auf die Stellungnahmen der RSVG zu diesem Bauleitplanverfahren vom 18.06.2021 kann dabei Bezug genommen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Neuregelung der zulässigen Betriebe am bereits bestehenden Einzelhandelsstandort. Es kommt weder zu einer Erhöhung der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, noch weicht das bereits zulässige Sortiment stark vom zukünftigen Stand ab. Im SO 1 und SO 2 wird nach wie vor Gartenmarkt und Baumarkt zulässig sein. Im SO3 wird durch die Änderung des Bebauungsplanes ein Fachmarkt für Reitsportbedarf zulässig. Dieser verfügt über einem kleinen spezifischen Kundenkreis mit nicht sehr hoher Frequentierung und liegt unter 800 m² Verkaufsfläche. Auf Grund dessen wird durch die Nutzungsänderung nicht mit einer erhöhten Verkehrsbelastung gerechnet.

Die Erschließung der SO 1-3 erfolgt über die Spicher Straße. Die Anfahrbarkeit ist auch indirekt über ein benachbartes Grundstück an der Straße „Im Zehntfeld“ bereits seit Jahren möglich. Beide Grundstücke sind jedoch jeweils separat erschlossen. Mit einer Verlagerung der Verkehrsströme aus den o.g. Gründen ist nicht zu rechnen.

B 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 21.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

über den Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung verlaufen in Schutzstreifen die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion.

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungen ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie wir der Begründung und den textlichen Festsetzungen entnehmen können, werden durch die 2. Änderung nur die Flächennutzung und das Sortiment neu geregelt und keine baulichen Maßnahmen (zusätzliche Überbauung) vorbereitet.

Gegen die geplanten Ausweisungen der Sondergebiete 1 „Gartenmarkt“, 2 „Baumarkt“ und 3 „Fachmarkt für Reitsport und Tierbedarf“ bestehen aus Sicht von Amprion keine Bedenken.

Sollten aufgrund der neuen Nutzungen bauliche Maßnahmen (z. B. Werbeanlagen, Unterstände für zusätzliche Einkaufswagen usw.) erforderlich werden, sind diese Maßnahmen, entsprechend der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit Amprion abzustimmen.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

Diese Stellungnahme gilt nur für die im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitungen von Amprion. Wegen der parallel verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung wenden Sie sich bitte – sofern noch nicht geschehen – direkt an die hierfür zuständige Stelle der DB Energie GmbH unter: leitungsanfragen.west@deutschebahn.com.

Beschlussentwurf zu B 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Einen Hinweis auf den Abstimmungsbedarf bei baulichen Maßnahmen gibt es bereits in den Planunterlagen.

B 1.8) Stadt Köln, Stadtplanungsamt, Willy-Brandt-Platz2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

ich bedanke mich für die Gelegenheit, Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren zu nehmen. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.03.2021, die weiterhin Bestand hat.

Beschlussentwurf zu B 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 17.03.21 wurden keine Bedenken geäußert.

B 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 28.06.2021

zu der o. g. Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.

Beschlussentwurf zu B 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.10) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 28.06.2021

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken.

Beschlussentwurf zu B 1.10:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

B 1.11) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 01.07.2021

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu den angezeigten Bebauungsplanänderungen haben wir ausgewertet. Das innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderungen verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Aus der **frühzeitigen Beteiligung** liegen Ihnen bereits die Bestandsunterlagen der eingangs aufgeführten Leitungen vor. Änderungen in den Leitungsverläufen haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben, so dass die vorliegenden Pläne auf dem aktuellen Stand sind.

Wie wir den Unterlagen entnehmen, handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung zunächst um eine textliche Anpassung. Gemäß dem **Punkt 3.1** der Begründung soll die Bestandsimmobilie lediglich umstrukturiert werden. Unter **Punkt III.2** der **textlichen Festsetzungen** wird der Inhalt unserer Bezugsschreiben sinngemäß wiedergegeben. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir einverstanden.

Festlegung der nördlichen Baugrenze

Der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die nördliche Baugrenze gegenüber der Darstellung in der frühzeitigen Beteiligung auf die Flucht des vorhandenen Gebäudes zurückversetzt wurde. Es ergibt sich nach Aktenlage zwischen der Baugrenze und der Schutzstreifengrenze des Leitungsbündels ein Abstand 0,3 m und 1 m. Mit der Festlegung der Baugrenze in der uns angezeigten Form sind wir einverstanden.

Mit unserem Bezugsschreiben 20210202151 haben wir bezüglich der exakten Darstellung der Ferngasleitung Nr.422 im Bebauungsplan folgende Aussage getätigt, die weiterhin Gültigkeit besitzt:

Hinsichtlich der exakten Festlegung der nördlichen Baugrenze halten wir es für erforderlich, sich den Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner. Die südliche Schutzstreifenbegrenzungslinie hat hier einen Abstand von 4 m zur Achse der Ferngasleitung Nr. 422.

Beschlussentwurf zu B 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nördliche Baugrenze orientiert sich, wie bisher, an dem Bestandsgebäude. Die Einmessung des genauen Trassenverlaufs ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht notwendig, da außerdem keine Neubebauung des Grundstückes vorgesehen ist. In den Hinweisen ist unter Punkt 3 „Gasleitungen“ ergänzt worden, dass sich bei geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld der Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen ist und er mittels geeigneter geodätischer Methoden eingemessen werden muss.

B 1.12) Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen –
Landeseisenbahnverwaltung- Werkstattstraße 102, 50733 Köln
hier: Schreiben vom 23.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Eischeid,

innerhalb des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschränkt sich die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung NRW (LEV) darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahnspezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundeseigenen Eisenbahnen (hier: Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)).

Die Bebauungsplangebiete grenzen im Westen an die Strecke Troisdorf - Lülsdorf der RSVG.

Durch die im Betreff genannten Bebauungspläne werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt.

Jedoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:

- Sollten zur Realisierung der Ziele der o.g. Bebauungspläne Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der RSVG (z. B. Änderungen im Bereich der Bahnübergänge „Im Zehntfeld“ und „Spicher Straße“) notwendig werden sind diese mit der RSVG abzustimmen und entsprechende Planfest-

stellungsunterlagen wären durch das RSVG bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG)).

- An die Bahnanlagen der RSVG angrenzende Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der RSVG abzustimmen (*siehe hierzu auch VDV Schrift 613 „Anlage und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen“*).
- Zu Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung:
Die Bahnanlagen im Bereich des Bahnüberganges „Im Zehntfeld“ sind im Lageplan farblich als Bahnanlagen und Straßenverkehrsflächen dargestellt (*siehe hierzu auch § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz - EBKrG*).

Die RSVG ist aus Sicht der Landeseisenbahnverwaltung an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Beschlussentwurf zu B 1.12:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die zeichnerische Festsetzung der Bahnanlage im Bereich des Bahnüberganges „Im Zehntfeld“ als Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche nebeneinander, anstelle der bisherigen Überlagerung, wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst. Die Darstellung der Bahnanlage und Straßenverkehrsfläche entspricht nun den Vorgaben des § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG). In die Hinweise wurde aufgenommen, dass die an die Bahnanlage der RSVG angrenzende Anpflanzung die Betriebssicherheit der Bahnanlage nicht gefährden dürfen und mit der RSVG abzustimmen ist. Zudem wird

auf die VDV Schrift 613 „Anlagen und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen“ hingewiesen.

B 1.13) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland – Außenstelle
Köln, Deutz-Kalker-Str. 18, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 21.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 2. Änderung sieht vor, dass sich in der ändernden Flächennutzung neue Einzelhandelsmöglichkeiten ergeben, und hat damit direkten Einfluss auf zukünftige Verkehrsentwicklungen.

Die 3. Änderung sieht lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche und des Sortimentes vor, mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Ortszentren zu vermeiden. Damit ist die 3. Änderung als weniger relevant zu betrachten.

Zur 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe S 118 fordern wir folgende Auflagen, weil der Ausbau der A59 bei Troisdorf in Zukunft betroffen sein könnte:

Die Flächen der Bauleitplanentwürfe befinden sich in dem Ausbaubereich der A 59 von der geplanten Tank- und Rast-Anlage Liburer Heide/ Anschlussstelle Lind bis zum Autobahndreieck Sankt Augustin-West (Projektnummer A.07739.00).

Laut Bundesverkehrswegeplan 2030 ist hier ein 6-streifiger Ausbau vorgesehen. Die Vorplanung dafür ist bereits weit fortgeschritten.

Auf Grund der Nähe zu der Wohnbebauung und weiteren Zwangspunkten, wie parallel zur Autobahn verlaufende Gasleitungen und Hochspannungsfreileitungen, kommt für den 6-streifigen Ausbau nur eine symmetrische Verbreiterung in Frage.

Die Planung wird in diesem Streckenabschnitt jedoch von der Bedarfsplanmaßnahme Rheinspange A 553 beeinflusst. Die verschiedenen Varianten der A 553 sehen alle einen Anschluss an die A 59 zwischen den Anschlussstellen Lind und Spich vor.

Die großräumige Verkehrsuntersuchung von Brilon Bondzio Weiser aus dem Jahr 2020 liefert für den betroffenen Ausbaubereich zudem höhere Verkehrszahlen für den Prognosehorizont 2030 als die bisherige projektspezifische Verkehrsuntersuchung mit Prognose 2025.

Für die Fortführung der Ausbauplanung muss daher zunächst die Vorzugsvariante A 553 mit dem entsprechenden Anschluss an die A 59 festgelegt werden. Erst dann kann die aktuelle Vorplanung mit den neuen geometrischen Randbedingungen und den aktuellen Verkehrszahlen überarbeitet werden.

Die betroffenen Grundstücke der Bauleitplanentwürfe grenzen unmittelbar an die Autobahn. Daher sind bei baulichen Veränderungen auf den Grundstücken die angefügten allgemeinen Forderungen für die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone zu beachten und die Zustimmung der Autobahn GmbH ist entsprechend einzuholen.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann noch keine Aussage bezüglich der vorübergehenden Inanspruchnahme, dem benötigten Grunderwerb oder eventueller Umleitungsplanung, während der Ausbauarbeiten getroffen werden.

Aus unserer Sicht bestehen Bedenken zur 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe S 118, Blatt 2 bzgl. des erhöhten Verkehrsaufkommens an den Anschlussstellen 37 und 38, insbesondere an der AS 38. Im Rahmen der 2. Änderung der Bauleitplanentwürfe ergibt sich ein vielseitigeres Einkaufs- bzw. Interessensangebot ohne direkt örtlich begrenzten Charakter. Daher wird mit einer Verkehrszunahme gerechnet und für die Anschlussstellen wird ein verkehrstechnischer Nachweis gefordert.

Die Stellplätze sind mit E-Ladesäulen zu versehen. Diese fallen jedoch unter das Anbauverbot gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dürfen in der 40-m-Anbauverbotszone nicht errichtet werden.

Ferner sind die Auflagen der Anlage zu berücksichtigen.

Anlage 1

- In der Anbauverbotszone (40 Meter ab befestigtem BAB-Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 1 FStrG, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (100 Meter ab befestigtem BAB Fahrbahnrand), gem. § 9 Abs. 2 FStrG:

- Dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der BAB dem nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur BAB einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Über die Anbaubeschränkungszone des FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist die Beteiligung der AdB und des FBA zwingend erforderlich

Weiterhin ist zu beachten, dass:

Blendungen, durch glatte und/oder gläserne Fassaden, durch ggfs. geplante Photovoltaikanlagen, durch das Ausleuchtung der Umfahrung, oder auch durch PKW/LKW Verkehr im Bereich der Umfahrung zu vermeiden sind. Dies ist ggfs. auch durch bauliche Maßnahmen zu erreichen, wobei auch Sichtschutzmaßnahme in der Anbauverbotszone mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen sind. Im Zweifelsfall ist ein Blendgutachten dem Straßenbaulastträger vorzulegen. Dabei trägt die Kosten des Blendgutachtens der Vorhabenträger. Sollten dennoch nachweislich Blendungen des BAB-Verkehrs auftreten, so sind diese durch und auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Beschlussentwurf zu B 1.13:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wurde mit aufgenommen, dass E-Ladesäulen nicht innerhalb der Anbauverbotszone zulässig sind. Die Auflagen der Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 & 2 FStrG) sind unter dem Punkt Hinweise unter dem Punkt 4 „Bauliche Anlagen an

Straßen gemäß § 9 FSTrG (Bundesautobahn) bereits enthalten und wurden nochmal geringfügig ergänzt.

Neben den bereits am Standort zulässigen Gartenmarkt im SO 1 und Baumarkt im SO 2 wird zusätzlichen im SO 3 ein Fachmarkt für Reitsportbedarf zulässig. Dieser verfügt jedoch über einen kleinen spezifischen Kundenkreis und hat weniger als 800 m² Verkaufsfläche, so wie der zuvor dort ansässige Fliesenmarkt. Eine erhöhte Frequentierung ist daher zukünftig nicht anzunehmen. Die zulässige Verkaufsfläche wird durch die Bebauungsplanänderung insgesamt nicht erhöht. Auf Grund der oben genannten Gründe wird nicht mit einer erhöhten Verkehrsbelastung gerechnet, so dass ein verkehrstechnischer Nachweis für die Anschlussstellen nicht notwendig ist.

B 1.14) Bezirksregierung Köln Dezernat 32, Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
hier: Schreiben vom 20.06.2021

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, vorbehaltlich folgender Änderung und Darstellung im FNP:

- Statt der Darstellung SO 2a „Fachmärkte Bau, Garten, Reitsport u. Tierbedarf“ sind auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 2. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit jeweils Angabe zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.
- Im Sondergebiet SO 3 „Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf“ sind Sportartikel, -bekleidung und -schuhe für den Reitsport (u.a. Reitstiefel, -hose, -helm) nur als zentrenrelevante Randsortimente zulässig.
- Statt der Darstellung SO 2b „Nahversorgung u. Tierbedarf“ sind bereits auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 3. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit

jeweils Angaben zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.

Eine Rundung der Verkaufsflächenangabe auf volle 100er-Stellen ist möglich.

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen vorbehaltlich der vorgenannten Änderungen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.03.2021.

Beschlussentwurf zu B 1.14:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.14 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bedenken betreffen sowohl die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung.

Entsprechend der Stellungnahme ist das im Sondergebiet SO 3 „Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf“ zulässige Sortiment angepasst worden. Auch wenn es sich bei Reitbekleidung um Funktionskleidung mit hoher Spezialisierung handelt und sie sich deutlich von der klassischen Sportbekleidung unterscheidet, zählt sie dennoch zur Sportbekleidung und ist als zentrenrelevant einzustufen. Reitbekleidung und -schuhe wurden daher dem Randsortiment zugeordnet. Reitartikel verbleiben im zulässigen Hauptsortiment.

B 1.15) Amt 60 – Fachbereich Umwelt und Klimaschutz
hier: Schreiben vom 21.06.2021

Der Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Da in den textlichen Festsetzungen der Erhalt der Grünstreifen festgelegt wurde, besteht gegen die Änderung des B-Planes keine Bedenken

Beschlussentwurf zu B 1.15:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.15 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

C) Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)

C 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der erneuten Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

C 1.1) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln hier: Schreiben vom 20.09.2021

Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692). Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.

Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Wir bitten Sie daher, uns bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt entsprechend zu beteiligen.

Die DB Energie GmbH ist grundsätzlich dazu bereit, Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens der oben genannten Bahnstromleitung zuzustimmen, sofern die gemäß EN 50341/VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eine solche Zustimmung zulassen.

Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen bitten wir jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte, inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Zusätzlich bitten wir bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise:

1. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
2. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.
3. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatistischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.
4. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.
5. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann – ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen! – ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
6. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.
7. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).
8. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.
9. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

Beschlussentwurf zu C 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist identisch mit der Stellungnahme zur Offenlage (siehe Punkt B 1.1) und wird in gleicher Weise behandelt.

C 1.2) Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Steinstraße 31, 53844 Troisdorf hier: Schreiben vom 27.09.2021

in Ergänzung zu unserer Stellungnahme zum v.g. Verfahren möchten wir nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass in Abschnitt 5.4 der Erläuterungen wohl die maximale Höhe der Vegetation begrenzt wurde, nicht aber – wie von uns angemerkt – die seitliche Ausdehnung mit mind. 3,00 Meter Abstand zur Gleisachse der RSVG. Wir bitten um Ergänzung dieser Regelung.

Die uns zugesandten Unterlagen nehmen wir zu unseren Akten.

Beschlussentwurf zu C 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird bereits in den Hinweisen unter den Punkt 5 „Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) auf die mind. 3,00m Abstand der Vegetation zur Gleisachse der RSVG hingewiesen. Der Hinweis wird zusätzlich noch unter Abschnitt 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

C 1.3) Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland – Außenstelle Köln, Deutz-Kalker-Str. 18, 50679 Köln hier: Schreiben vom 15.10.2021

ich hatte am 17.09.2021 um Fristverlängerung bis 15.10.2021 gebeten.

Gegen die rot markierten Änderungen in den textlichen Festsetzungen bestehen von hier aus keine Bedenken.

Ferner hat meine Stellungnahme vom 06.07.2021 weiterhin Bestand.

Beschlussentwurf zu C 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.09.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf den Punkt B 1.13 verwiesen.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt wird / nicht beantragt wird. (*bitte nicht Zutreffendes streichen*)

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung für den Stadtteil Troisdorf- Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 89 BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/1324 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und

Denkmalschutz am 03.11.2021 zugestellt worden ist.

Hinweis:

Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Stadtplanungsamt angefordert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2 (rechtskräftig seit 25.02.1991) umfasst im Geltungsbereich der 2. Änderung derzeit noch ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, beschränkt auf die Sortimente „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“ (ehem. genutzt durch KNAUBER und Fliesen KAYSER). Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2016 (DS-Nr. 2016-1003) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des gesamten Bebauungsplans S 118, Blatt 2 beschlossen. Dieser Beschluss umfasste also auch die übrigen Flächen, des Ursprungsplanes (Gewerbegebiet, aktuell besetzt mit ALDI, FRESSNAPF und LIDL).

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 (DS-Nr.: 2020/0908) die Neufassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung mit der Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Gelände des ehem. KNAUBER und Fliesen KAYSER beschlossen und im Bereich des Gewerbegebietes den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung gefasst. In seiner Sitzung am 03.02.2021 hat der Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 15.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 stattgefunden.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein:

Die Leitungsträger Amprion und PLEdoc haben Hinweise zu den in dem Gebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen und Ferngasleitungen sowie deren Schutzstreifen gegeben. Die Stadtwerke Troisdorf haben Hinweise zu weiteren im Plangebiet verlaufenden Leitungen gegeben. Der Rhein-Sieg-Kreis hat Stellung zum festgesetzten Randsortiment und dessen Anteilen, der offenen Baugrenze zum benachbarten Bebauungsplangebiet, zur Abfallwirtschaft, zu Auflagen im Wasserschutzgebiet und zu erneuerbaren Energie genommen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Weitere Stellungnahmen enthielten keine Bedenken.

Nach Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 25.05.2021 die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3

Abs. 2 und § 4 Abs. i.V.m. §13a BauGB beschlossen (DS-Nr.: 2021/0657).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Zeitraum vom 07.06.2021 bis zum 06.07.2021 stattgefunden.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein:

Die Bezirksregierung Köln hat Stellung genommen zum festgesetzten Sortiment, in dem sie darauf hingewiesen hat, dass Sportbekleidung und -schuhe für den Reitsport nicht zu Reitartikel zählen, sondern zu Sportbekleidung und diese nur als zentrenrelevantes Randsortiment zulässig sind.

Die DB Energie GmbH hat in ihrer Stellungnahme Hinweise und neue Auflagen für ihre in dem Plangebiet verlaufende Bahnstromleitung sowie den Schutzstreifen mitgeteilt.

Die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) und die Landeseisenbahnverwaltung NRW haben Hinweise zu der im Plangebiet verlaufenden Bahnanlagen und Bahnübergängen gegeben. Ebenfalls hat die Autobahn GmbH des Bundes noch Hinweise zu der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gegeben. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Anregungen wurden soweit wie möglich in den Entwurf eingepflegt. Änderungen an den Festsetzungen ergaben sich dabei bezüglich des Sortimente im SO 3, bei der Zulässigkeit von E-Ladesäulen und bei der Bepflanzungshöhe in den Schutzstreifen der Bahnstromleitungen. Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden ebenfalls in mehreren Punkten überarbeitet.

Da von der Planänderung Dritte betroffen sind, ist eine erneute Offenlage erforderlich gewesen. Diese wurde mit einer verkürzten Offenlagefrist von 2 Wochen im Zeitraum vom 20.09.2021 bis zum 04.10.2021 durchgeführt. Stellungnahmen konnten nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (gem. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die in der Offenlage und erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Rahmen einer Abwägung abschließend zu behandeln, ebenso die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen.

An der Begründung zum Bebauungsplan wurden nach der erneuten Offenlage kleinere Änderungen/Ergänzungen vorgenommen. Die Festsetzungsgrundlage für Glasdächer und Dachterrassen wurden überarbeitet, blieb inhaltlich jedoch erhalten, sodass hier keine erneute Offenlage erforderlich ist.

Mit der Behandlung der Stellungnahmen und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss soll das Planverfahren zeitnah abgeschlossen werden.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) 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 m². 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 mehrerer 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.

Ebenfalls ausgespart wird die Bebauung entlang der Straße im Zehntfeld (aktuell ALDI, FRESSNAPF, LIDL), welche aktuell als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Mit der 1. Änderung von S 118, Blatt 2 als ergänzendem Textbebauungsplan (seit 03.08.1999 rechtskräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktgruppen. Der Textbebauungsplan hat daher 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 wird damit obsolet und soll aufgehoben werden.

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 überwiegend leer. Ein Gartenmarkt hat Ende April 2020 in einem Teilbereich des Gebäudes eröffnet. Er fügt sich in die Festsetzungen des vorliegenden Plans ein.

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

bestehende 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 drei 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 m² und einen Gartenmarkt mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 2.800 m² 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

Auf Grund seiner guten Lage im Stadtgebiet soll, gemäß Wunsch des Flächeneigentümers, an dem Standort weiterhin Einzelhandel angesiedelt werden.

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2020) nicht in einem der zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf. Der Standort verfügt mit den umliegenden Geschäften außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung jedoch über einen hohen Besatz von nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch über Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Relevanz der verschiedenen Handelbetriebe beiderseits der Spicher Straße hat das o.g. Konzept erkannt und dem Bereich bestandsorientiert als sog. „Ergänzungsstandort Im Zehntfeld“ eine Bedeutung zugestanden.

Laut der Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO hat Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an nicht integrierten Standorten („Im Zehntfeld“) ab einer Verkaufsflächengröße von 800 qm i.d.R. schädliche Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ein weiterer Ausbau des Standortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment schwächt demnach die Innenstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Diese sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu

erhalten und zu entwickeln. Durch den ehemaligen Knauber nahm der Standort die Funktion eines Fachmarktstandortes mit gesamtstädtischer Bedeutung ein. Diese Funktion soll erhalten bleiben.

Ziel der zweiten Bebauungsplanänderung ist daher, entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (Feststellungsbeschluss: 15.12.2020) die vorhabenbezogene Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

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 ermöglicht wird, liegt die durch die geänderten Bebauungspläne neu dazugekommene Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt deutlich unter dem Schwellenwert 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

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zu erstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt deshalb stark verkürzt und wird in dem als Anlage 2 zu der oben genannten Handlungsempfehlung gehörigen Protokoll-Formblatt B dargelegt. Das Formblatt ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Die verkürzte

Untersuchung schließt mit dem Ergebnis ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Durchführung des Bebauungsplans auszuschließen sind.

Im Plangebiet gelten die Auflagen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf. Im Bebauungsplan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte und Auflagen hingewiesen.

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 m²) 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 wegen der Gefahr sog. „Windhundrennen“. 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 Verkaufsflächenzahl (VKZ) verwendet. Die drei Sondergebiete gliedern sich wie folgt:

SO 1 Gartenmarkt

Baugrundstücksfläche 10.615 m²

Verkaufsfläche 4.328 m²

VKZ 0,407

Maximal 4.328m^2 Verkaufsfläche / 10.615 m^2 Baugrundstücksfläche= 0.047 VKZ

SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt

Baugrundstücksfläche 12.034 m²

Verkaufsfläche 4.042m²

VKZ 0,336

Maximal 4.042 m^2 Verkaufsfläche / 12.034 m^2 Baugrundstücksfläche= 0,336 VKZ

SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf

Baugrundstücksfläche 3.613 m²

Verkaufsfläche 770 m²

VKZ 0,213

Maximal 770m^2 Verkaufsfläche / 3.613 m^2 Baugrundstücksfläche= 0.213 VKZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020) in einem Ergänzungsstandort mit stadtteilübergreifender Versorgungsfunktion. Der Standort verfügt insgesamt über einen hohen Besatz von Anbietern mit zentrenrelevanten, insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten. 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 daher 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 Knaubemarkt genehmigten 1.000 m² 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. Da mit dem SO 1 und SO 2 Haupt- und Randsortimente zugelassen werden, die auch der KNAUBER-Markt seinerzeit nahezu deckungsgleich führte und da im SO 3 nur ein kleinflächiger Markt mit davon abweichenden Waren zulässig ist, entsteht dadurch keine große Veränderung. Die Verträglichkeit ist daher anzunehmen. In den Sondergebieten SO 1 Gartenmarkt und SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche ausgewähltes zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig, dass das Hauptsortiment sinnvoll ergänzt. Im SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt ist ein ebensolches Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 14% der Verkaufsfläche zulässig. Die Prozentanteile wurden so gewählt, dass sie sich an den damals genehmigten 1.000 m² in Summe orientieren.

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 führt i.d.R. dazu, dass Gartenmöbel, Loungemöbel für die Terrasse, dekorative Beistelltische, Outdoorküchen und ähnliches angeboten werden. Eine Limitierung darauf ist nicht nötig, da Möbel generell nicht-zentrenrelevant sind. 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, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien zulässig, die typische Ergänzung des Hauptangebotes sind.

Im Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf ist als Kernsortiment Tiernahrung, Zooartikel und Reitausrüstung (u.a. Sattel, Gerten, Pferdehalfter, Putzkasten ohne Reitbekleidung) zulässig. Obwohl es sich bei Reitbekleidung um Funktionskleidung mit hoher Spezialisierung handelt und sie sich deutlich von der klassischen Sportbekleidung unterscheidet zählt sie dennoch zur Sportbekleidung und ist als zentrenrelevant einzustufen. Auf Grund dessen darf Reitbekleidung nur als Randsortiment geführt werden. Als Randsortimente (zentrenrelevante Sortimente) sind gem. „Troisdorfer Liste“, Sportbekleidung, Sportartikel und Sportschuhe und Bekleidung und Wäsche zulässig. So werden nicht nur die oben genannten Reitsportbekleidung und –schuhe zugelassen, sondern auch Bekleidung, die nicht dem Sportzweck Reiten unterliegt, aber dennoch für diese Zwecke genutzt und 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 in Kombination mit der GRZ und über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die mögliche Bauhöhe unterhalb der Leitungen begrenzt. Um zudem Gefahren, die von den Hochspannungsleitungen ausgehen könnten, auszuschließen, werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt. Daher sind Dächer aus Glas und Dachterrassen nicht zulässig.

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 den Schutzstreifen der Bundesautobahn A 59 und von diversen Leitungen sowie durch die Freihaltezonen um die Masten der Hochspannungsleitungen beschränkt. Sie werden wie bisher übernommen, in ihrem Verlauf an der Westkante 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 drei Betriebseinheiten. Auf Basis der Stellungnahmen zum Vorentwurf, wird die Baugrenze im Norden wieder auf die Gebäudekante zurückgenommen (so wie bisher in S 118, Blatt 2 festgesetzt) und nicht mehr am Schutzstreifen der Erdleitung ausgerichtet. Die Schutzradien um die Masten werden auf Basis der Stellungnahmen auf einen Radius von 25 m vergrößert. Hierdurch ergeben sich neue Überschneidungen mit dem Gebäudebestand. Zum südlich benachbarten Gebiet wird das bisher durchgehende Baufenster so verkürzt, dass ein Grenzabstand einzuhalten ist. So wird vermieden, dass hier ein großflächiger

geltungsbereichsüberschreitender Tierfachmarkt realisiert werden kann.

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 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für die bestehenden Leitungen bedarf es nicht, da sich durch die Planänderung keine Änderung ergibt und entsprechende Regelungen bereits bestehen müssen.

Um eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen, werden E-Ladesäulen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz explizit zugelassen. Sie zählen als Nebenanlage der Betriebe im SO 1-3. E-Ladesäulen fallen unter das Anbauverbot § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Daher sind sie auf den Stellplätzen innerhalb der 40-m- Anbauverbotsfläche unzulässig.

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.

Innerhalb der Schutzstreifen der 220-/380-kv- Hochspannungsleitung und 110-/220-/380 –kv- Hochspannungsleitung dürfen nur Anpflanzungen, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen, vorgenommen werden. Innerhalb der Schutzstreifen der Bahnstromleitungen 110-kv dürfen Neuanpflanzungen eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Die Vegetation entlang der Gleisanlagen der RSVG darf im Endzustand nicht näher als drei Meter an die Gleisanlage heranragen.

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. Die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist nicht erforderlich.

6 Gestaltungsvorschriften

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW eingeschränkt. Freistehende Außenwerbung ist innerhalb des Plangebietes nur in Form des bis zu 10 m hohen Werbepylons zulässig. Weitere Werbung ist nur an den Fassaden der Gebäude zulässig. Dabei dürfen die Werbeanlagen maximal 1/3 der Fläche der Außenfassade einnehmen. Des Weiteren sind Werbeanlagen, die mit Gebäuden verbunden sind, unterhalb der Traufe oder Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind und Werbeanlagen die mit Wechsellichtern betrieben werden.

Die Randzonen der Einzelhandelsgrundstücke, aber auch die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind beliebte Standorte für Plakattafeln der Suggestions- und Erinnerungswerbung. Aufgrund der hohen Kundenfrequenz wird hier eine hohe Wirksamkeit der Werbeanlagen erreicht, die eine einträgliche Vermarktung ermöglichen. Die Standorte werden an Werbefirmen vermietet, die eigenständig agieren. Diese sonstige gewerbliche Nutzung steht städtebaulich in keinem funktionell zwingend erforderlichen Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel. Die Wirkungen der Werbeanlagen für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, aber auch der halböffentlichen Räume der Kundenparkplätze, unterliegen daher der Abwägung gegenüber den wirtschaftlichen Belangen und dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Einzelhandelsagglomeration vom Erscheinungsbild im Wesentlichen durch standardisierte, eingeschossige Marktgebäude geprägt wird mit großen Stellplatzflächen davor, legt die Stadt Troisdorf besonderen Wert auf eine wirksame Begrünung der Grundstücke, auch aus gestalterischen Gründen. Die Begrünung soll hier ein eigenes Gewicht erhalten, um die gestalterischen Unzulänglichkeiten, die mit einem solchen Agglomerationsstandort verbunden sind, ein Stück weit auszugleichen. Fremdwerbung mit prominenter Sichtbarkeit läuft diesen Bemühungen entgegen und konkurriert gestalterisch als Freianlage mit dem (begrünten) Freiraum. Daher sind diese Anlagen nur an den Gebäuden selbst zulässig. Um eine störende Häufung und Dominanz auch dort zu vermeiden, darf nur ein Drittel der Fassade von Werbung bedeckt werden. Auch der Ausschluss von Werbeanlagen, die die Höhe des Dachrandes überschreiten, soll eine störende Dominanz von Werbeanlagen (mit Fernwirkung) vermeiden. Das gilt ebenso für Wechsellichtschaltungen. Ziel der Festsetzungen ist es, ein geordnete städtebauliches Bild zu schaffen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

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

8 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.

9 Anlagen

- Protokoll Artenschutzprüfung (ASP I), Stadt Troisdorf, 26.04.2021 (Anlage 1)

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer