

Vorlage, DS-Nr. 2021/1325

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, 3. Änderung, Statteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld,, zwischen A 59 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. Die innerhalb des 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.

Der Begründung unter Punkt 3.2 entnehmen wir, dass das Hauptziel der **3. Bebauungsplanänderung** lediglich eine textliche Änderung zur Bestandssicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist. Die Baugrenze wird auf der Ostseite der Grenze der Anbauverbotszone zur A59 angepaßt und liegt somit deutlich außerhalb des Schutzstreifenbereichs des Leitungsbündels. Wir erheben gegen die **3. Änderung des Bebauungsplans S 118 Blatt 2** keine grundsätzlichen Einwände.

Bei der Bebauungsplanänderung ist das ebenfalls beigefügte **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 Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies bedeutet, dass die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art 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 berücksichtigt. Die Inhalte des Merkblattes der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wurden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, sofern diese 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.

Die vorhandenen Gebäude werden über Übernahmeschächte und HA-Säulen versorgt.
versorgt.

Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen geschützt und dürfen nicht überbaut werden.

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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der „offenen“ Baugrenze an der nördlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Sonderbaufläche „Fachmarkt für Reitsport- u. Tierbedarf“ im direkt angrenzenden Bebauungsplanänderungsbereich S 118, Blatt 2, 2. Änderung ein Tierfachmarkt im Bereich beider Änderungsbereiche errichtet werden kann (auch aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise –die Festsetzung fehlt in der Planzeichnung, steht nur in den Textlichen Festsetzungen). 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 Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Überbauung vorbereitet 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/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abbruchabfaelle.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 ist „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.

Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:

1. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AWSV und Umwetalarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trinkwasserschutzes bindend vorzuschreiben.

2. Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe, Teer usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wanne), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann.
3. Ökopflastersteine sind für die Befestigung der befahrbaren Fläche nicht zulässig.
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.

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 Stellungnahme wird gefolgt.

Die Begrenzungen des Randsortiments müssen individuell pro Sondergebiet festgesetzt werden. In Summe (Addition aller Sondergebiete) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten bei max. 10%.

Die „offene“ Baugrenze an der nördlichen Plangebietsgrenze wurde geschlossen und die Baugrenze verschoben.

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-Platz 2, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 15.03.2021

ich bedanke mich für die Gelegenheit, Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanverfahren zu nehmen.

Aus Sicht der Stadt Köln bestehen keine Bedenken hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2. Durch die Änderung wird der bestehende Bebauungsplan an die aktuelle Rechtsprechung angepasst, um die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes, der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Nahversorgung, bauleitplanerisch rechtssicher umzusetzen.

Insbesondere da von den Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich sowohl aktuell als auch zukünftig keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Kölner Stadtgebiet zu erwarten sind, bleiben die Belange der Stadt Köln hier unberührt.

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 nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1
hier: Schreiben vom 15.03.2021

1.

Sollte der Bebauungsplan in der angedachten Form in Kraft treten, wäre dieser unter nachfolgenden Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft:

a)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

BVerwG, Beschluss vom 24.11.2011,

Az.: 4 BN 40/10, BRS 76 Nr. 28

Die "Wegplanung" bestehender Nutzungen bedarf einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt.

OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010,

Az.: 10 D 92/08.NE; juris

OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,

Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213

Im Falle eines Einzelhandelsausschusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.

vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014,

Az.: 2 D 13/14.NE, BauR 2014, 2042;

OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,

Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213

b)

Im Hinblick hierauf ist zu berücksichtigen, dass bereits seit dem 25.01.2016 ein Baugenehmigungsantrag anhängig ist, der die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 971,50 m² zum Inhalt hat. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Standortes und im Hinblick auf dieses Erweiterungsbegehren wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit lediglich der vorhandene Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Dies gilt umso mehr, dass im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes und die umliegende Wohnbevölkerung alles dafür spricht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu definieren.

2.

Im Hinblick hierauf wird angeregt im Bebauungsplan keine Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen, sondern lediglich den Betriebstyp „Lebensmitteldiscountmarkt“ um damit der Nahversorgungsfunktion des Betriebes bzw. des umliegenden zentralen Versorgungsbereiches (im tatsächlichen Sinne) gerecht zu werden.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Stadt Troisdorf (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Troisdorf 2010 und Fortschreibung 2020). Die Ausweisung eines ZVB an dieser Stelle wurde explizit bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes geprüft. Der Rat der Stadt Troisdorf hat entschieden, den gutachterlich empfohlenen Weg einzuschlagen, die Einzelhandelsagglomeration Spicher Straße nicht über den Bestand hinaus weiterzuentwickeln. Die Entscheidung wurde im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Köln getroffen als zuständiger Behörde gemäß Einzelhandelserlass NRW.

Die im Bestand vorliegenden örtlichen Gegebenheiten erfüllen nicht die Kriterien eines ZVB gemäß der aktuellen Rechtslage. Großflächiger Einzelhandel ist daher an dem Standort nur bestandsbezogen zulässig. Die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter haben die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel (VK über 800 qm) bereits überschritten, sodass die angeregte Erweiterung nicht berücksichtigt wird. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Sondergebieten und Kerngebieten gemäß BauNVO zulässig, war aber nicht in dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt für die

derzeit ansässigen Märkte die baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen, auch soweit sie die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Die Ausweisung übernimmt damit in vollem Umfang die bisher ausgeübte Nutzung und sichert diese planungsrechtlich ab.

Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage mit großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Eine Erweiterung widerspricht den Zielen des LEP NW und dem daraus auf der kommunalen Ebene entwickelten Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf (2020), sodass die Stellungnahme nicht berücksichtigt werden kann.

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).

G 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 Bauunternehmen 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 08.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bahnstromleitungen mit Leitungsmittelinie, 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 im 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

vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den oben genannten Vorhaben.

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 Siegburg

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.

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, 3. Änderung:

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

Die vorhandenen Gebäude werden über Übernahmeschächte und HA-Säulen versorgt. Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen geschützt und dürfen nicht überbaut werden. 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.

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 Baumaßnahme aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Auflagen unserer Stellungnahme eingehalten werden. Die uns zugesandten Unterlagen nehmen 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 Baugrubenverbau** 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 **unterschiedlicher Erlaubnisschein** unserer Betriebsleitung vorliegt. **Zu widerhandlungen** stellen einen **Eingriff in den Eisenbahnverkehr** und somit eine **strafbare Handlung** nach StGB dar
- die **Betriebsleitung, Herr 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, 3. Änderung

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

Aufgrund geänderter Nutzung der dargestellten Flächen (ALDI / LIDL / Freißnapf) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrsströme den Bahnübergang der RSVG "Im Zehntfeld" zusätzlich belasten und in Folge Anpassungen am Bahnübergang erforderlich werden.

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 nicht gefolgt. Die RSVG hat für die beiden Bebauungspläne S 118, Blatt 2, 2. und 3. Änderung eine gemeinsame Stellungnahme eingereicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung verlaufen keine Gleisanlagen der RSVG. Die Gleisachse liegt mindestens 3,0 m entfernt vom Geltungsbereich. Die Ergänzung ist daher zum Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3 Änderung nicht notwendig.

Die Betriebe im Geltungsbereich sind bestandsorientiert festgesetzt worden. Entsprechend kommt es in dem Geltungsbereich zu keiner Nutzungsänderung oder Erweiterung der bereits vorhandenen Betriebe, so dass eine zusätzliche Belastung des Bahnüberganges auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

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

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

Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in Ihre eingereichte Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 500 mit Datum vom 21.06.2021 eingetragen. Sie können diese aber auch 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.

Mit der geplanten 3. Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erklären wir uns auf Grundlage der eingereichten Unterlagen einverstanden, da gemäß den textlichen Festsetzungen und den Inhalten der Festsetzungskarte die Belange der Höchstspannungsfreileitungen weiterhin berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

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.

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

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.

Beschlussentwurf zu B 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

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

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 Planfeststellungsunterlagen 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“*).

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 zur Kenntnis genommen.

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

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.

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.

Ebenfalls ergänzt wurde, dass Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder Sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesautobahn eine straßenrechtliche Prüfung und Zustimmung benötigen.

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken betreffen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes und nicht die Inhalte des

Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 3. Änderung.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die zu entscheiden ist.

B 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 01.07.2021

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, auch im Rahmen der nunmehr stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung die Interessen der X als Eigentümerin des Grundstücks X zu vertreten und nehmen Bezug auf die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 15.03.2021 eingereichten Vollmacht.

I.

Im Rahmen der nunmehr stattfindenden Offenlage dürfen wir zunächst erneut die Einwendungen aus unserem Schreiben vom 15.03.2021 in Bezug nehmen, die hiermit wiederholt werden.

2.

Zusätzlich möchten wir folgende Einwendungen erheben:

a)

Der vorbezeichnete Bebauungsplan überplant zahlreiche Einzelhandelsbetriebe. Es bestehen insoweit bereits Bedenken, ob dies abwägungsfehlerfrei erfolgen kann, weil dies nicht von überwiegenden öffentlichen Belangen gedeckt ist. Im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes, die bestehende Nahversorgungsfunktion sowie die umliegende Wohnbevölkerung spricht eher alles dafür, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu qualifizieren.

b)

Bedenken bestehen jedoch zusätzlich, da durch die Festsetzungen die Betriebe auf den Bestandschutz gesetzt werden, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen den vorhandenen/genehmigten Betrieben nicht gerecht werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Regelungen betreffend die Randsortimente. So dürften die betroffenen Betriebe mehr als 10% der festgesetzten Randsortimente zulässigerweise veräußern, weil dies auch dem klassischen Betriebstyp entspricht. Bei einem Discounter ist dies in der Regel ein Sortimentsanteil von 20% der Fall. Dies dürfte auch bei den anderen Betriebstypen gelten.

c)

Es bestehen Bedenken im Hinblick auf die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Nachfolgenutzungen sind von dem Bebauungsplan nicht gedeckt.

Beschlussentwurf zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.07.2021 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme kann teilweise gefolgt werden.

Die Stadt Troisdorf hält die Art der Behandlung der Stellungnahme vom 15.03.2021 aufrecht (vgl. A 2.1).

Zu 2 a): Der Punkt behandelt anteilig das gleiche Thema und wird ebenso abgewogen wie bisher. Der überplante Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Dies wurde durch das beauftragte Gutachterbüro im Zuge der Erarbeitung des seit kurzem wirksamen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2020 der Stadt Troisdorf mehrfach bestätigt. Die öffentlichen Belange der Planung bestehen hier u.a. im Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in nicht integrierter Lage mit großflächigem Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt sind, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Eine Erweiterung der ansässigen Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplan NRW und der Zielsetzung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf.

Zu 2b) Den Bedenken hinsichtlich des festgesetzten Randsortiments wurde gefolgt und entsprechend Aktionsware als Bestandteil des Hauptsortimentes mit einem maximalen Anteil von 20% der Verkaufsfläche im SO1 und SO3 zugelassen. Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter verfügt üblicherweise über Aktionsware die maximal 20 % der Verkaufsfläche einnimmt. Dabei handelt es sich um Ware unterschiedlichster Art, die jeweils nur für einen kurzen Zeitraum angeboten wird. Aktionsware kann nicht dem Randsortiment zugeordnet werden, da sie in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptsortiment steht.

Zu 2c): Ein Sondergebiet – hier die einzig mögliche Baugebietskategorie zur Regulierung gemäß Vorgabe des LEP NRW – ist in der zulässigen Nutzung genau zu definieren und kann nicht diverse, aktuell nicht absehbare Folgenutzungen berücksichtigen. Dazu bedarf es ggf. einer Planänderung.

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 maststatischen 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 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.09.2021

eingegangene Stellungnahme C 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die RSVG hat für die beiden Bebauungspläne S 118, Blatt 2, 2. und 3. Änderung eine gemeinsame Stellungnahme eingereicht. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung verlaufen keine Gleisanlagen der RSVG. Die Gleisachse liegt mindestens 3,0 m entfernt vom Geltungsbereich. Die Ergänzung ist daher zum Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3 Änderung nicht notwendig.

C 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die zu entscheiden ist.

C 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 01.10.2021

in der vorbezeichneten Angelegenheit dürfen wir namens und mit der bereits eingereichten Vollmacht der X als Eigentümer des Grundstücks X vorsorglich auf die diesbezüglich erhobenen Einwendungen vom 15.03.2031 und 01.07.2021 verweisen, die wir hiermit ausdrücklich – bis auf den geänderten Teil betreffend die zulässigen Randsortimente des Lebensmitteldiscountermarktes- wiederholen.

Beschlussentwurf zu C 2.1:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.10.2021 eingegangene Stellungnahme C 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung unter Punkt A 2.1 und B 2.1

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. 2021/1325 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 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung 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.

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 und zu Auflagen im Wasserschutzgebiet genommen. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die die bestandsbezogenen Sortimentsbeschränkungen kritisiert.

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.: 2021/0656).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat 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 DB Energie GmbH hat in ihrer Stellungnahme Hinweise und neue Auflagen für ihre in dem Plangebiet verlaufende Bahnstromleitung sowie den Schutzstreifen mitgeteilt.

Der Leitungsträger PLEdoc hat nochmal Hinweise zu den in dem Gebiet verlaufenden Ferngasleitungen sowie deren Schutzstreifen gegeben. Die Stadtwerke Troisdorf haben erneut Hinweise zu im Plangebiet verlaufenden Leitungen gegeben.

Die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) und die Landeseisenbahnverwaltung NRW haben Hinweise zu den im Plangebiet und z.T. angrenzend verlaufenden Bahnanlagen und Bahnübergängen gegeben. Ferner hat die Autobahn GmbH des Bundes noch Hinweise zu der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gegeben. Vom Grundstückseigentümer und Betreiber eines Lebensmittel-Discountbetriebes sind in allen Verfahrensschritten Stellungnahmen mit Bedenken insbesondere zur Beschränkung der Verkaufsfläche eingegangen. Diesen Bedenken kann unter Bezugnahme auf das 2020 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf nicht gefolgt werden. Die Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, wird deshalb nicht berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen wurden soweit wie möglich in den Entwurf eingepflegt. Änderungen an den Festsetzungen ergaben sich bei der Zulässigkeit von Sortimenten im Sondergebiet SO1 und SO3, 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 waren, ist eine erneute Offenlage erforderlich gewesen. Diese fand mit einer verkürzten Offenlagefrist von 2 Wochen im Zeitraum vom 20.09.2021 bis zum 04.10.2021 statt. 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 abschließen zu behandeln, ebenso die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Die Textfestsetzungen und Hinweise wurden redaktionell überarbeitet (z.B. Änderung der Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Glasdächern und Dachterrassen). Inhaltlich hat sich dadurch jedoch nichts geändert. An der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend Änderungen vorgenommen. Zur Klarstellung wurden ferner Erläuterungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Begründung ergänzt.

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 BauGB

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung

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

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rotter See entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen der A 59 und der Spicher Straße. Neben dem Lebensmitteldiscounter ALDI auf dem Eckgrundstück Spicher Straße / Im Zehntfeld befindet sich in dem Geltungsbereich noch der Fachmarkt für Tierbedarf FRESSNAPF und der Lebensmitteldiscounter LIDL. Beide Discounter haben mittlerweile die Großflächigkeit erreicht (> 800 m² Verkaufsfläche). Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen westlich der Spicher Straße u.a. ein HIT-SB-Warenmarkt, ein DM-Drogeriefachmarkt, sowie ein Bekleidungs- und ein Schuhfachgeschäft. Der Agglomerationsstandort „Im Zehntfeld“ verfügt aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet 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 allgemeinen Siedlungsbereich (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 entlang der Straße „Im Zehntfeld“ als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes weichen von dieser Darstellung ab. Der Flächennutzungsplan soll im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden. Es erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet-SO“.

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 3. Änderung als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest. Ebenfalls festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die abweichende Bauweise, Gebäudehöhen und die Dachform.

Mit der 1. Änderung als ergänzendem Textbebauungsplan, (am 03.08.1999 rechtskräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im

Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktgruppen.

Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter sind mittlerweile durch Erweiterungen und Änderungen in der Rechtsprechung zu Verkaufsflächenanteilen beide als großflächiger Einzelhandel einzustufen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Da großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, soll das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden und wäre damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Textbebauungsplan wird damit obsolet und soll aufgehoben werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Entgegen der damaligen Ziele hat sich in dem ausgewiesenen und damals überwiegend unbebauten Gewerbegebiet entlang der Straße Im Zehntfeld, durch die Ansiedlung von LIDL und FRESSNAPF zusammen mit dem schon ansässigen ALDI, eine Nahversorgungsagglomeration gebildet. Die Märkte ALDI und LIDL haben bereits im kleinen Rahmen in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) erweitert. Die Fa. ALDI hat ihre Verkaufsfläche im Jahr 2005 auf 850 m² erweitert und liegt damit 50 m² über dem Schwellenwert der Großflächigkeit. Zwischenzeitlich gab es eine Gesetzesänderung bezüglich dessen, was auf die Verkaufsflächen anzurechnen ist, sodass der LIDL Markt aus heutiger Sicht mit rd. 825 m² VKF ebenfalls großflächig ist. Aufgrund der Unvereinbarkeit dieser Erweiterungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (im GE ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig) und dem Zustimmungsvorbehalt der Bezirksregierung gemäß Einzelhandelserlass NRW, wurden die letzten Anträge auf Erweiterung der Verkaufsflächen nicht genehmigt. Die Fa. Aldi, die bereits eine Erweiterung auf rd. 850 m² VKF für sich in Anspruch genommen hatte, klagt derzeit auf Zulassung von weiteren knapp 120 m².

Der Bebauungsplan ist veraltet und entspricht nicht der heutigen Rechtsprechung. Er verwendet z.B. noch nicht die Troisdorfer Liste, die eine individuelle Differenzierung der hier noch angewandten Kölner Liste darstellt. Die Anpassung von Sortimentslisten an die jeweilige Einzelhandelsstruktur der Kommune ist inzwischen Stand der Rechtsprechung. Auch die Festsetzung von Betriebstyp sowie Größe und Abgrenzung des Randsortiments fehlt. Im Hinblick auf die Beurteilung der Anträge auf Verkaufsflächenerweiterungen ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich und somit ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf, sondern liegt im Ergänzungsstandort „Im Zehntfeld“ gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020. Dieser nimmt im Bereich der Nahversorgung innerhalb von Troisdorf eine wichtige Funktion ein. Die beiden im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter haben geringfügig schon in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) erweitert. Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NW) nur in

den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Denn Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächengröße von 800 m² i.d.R. schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche.

Auswirkungen auf gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in den Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar und Oberlar sind unübersehbar. Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Troisdorf hat das Ziel die zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken, um eine flächendeckende wohnungsnaher Nahversorgung im Stadtteil zu sichern oder zu erreichen. Der Standort „Im Zehntfeld“ bildet neben der Innenstadt als Hauptzentrum und vor allen Stadtteilzentren (Nebenzentren) den Einkaufsstandort mit dem größten Verkaufsflächenbestand bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die Erweiterung der Verkaufsflächen von LIDL und ALDI in der besagten Nahversorgungsagglomeration widerspricht der Zielsetzung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung bzw. gefährdet unter Umständen das vorhandene Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt. Einzelheiten sind dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020), CIMA Beratung + Management GmbH, Köln vom 30.10.2020 zu entnehmen, das am 15.12.2020 pandemiebedingt vom Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates beschlossen worden ist. Das Konzept ist auf der Internetseite der Stadt Troisdorf veröffentlicht unter https://www.troisdorf.de/MediaLibrary/Content/web/de/wirtschaft_bauen/Stadtplanung/Stadtentwicklung/einzelhandel/EHK-Troisdorf-2020_final-inklAnlage.pdf.

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage mit großflächigem Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt ist bzw. im Bestand vorhanden ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Erweiterungsoptionen können hier nicht eingeräumt werden, da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und der Standort nicht erstmalig überplant wird.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 ist daher die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe, bei einer im Wesentlichen am Bestand orientierten Verkaufsfläche (VKF), die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Ortsteilzentren hat.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Das gesamte Plangebiet von 1,82 ha hätte abzüglich der Straßenflächen und bei einer unterstellten GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet (Obergrenze Gewerbegebiet § 17 BauNVO) aktuell eine Grundfläche von ca. 10.400 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Anzusetzen ist jedoch nur das, was durch eine Bauleitplanung neu hinzukäme. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Überbaubarkeit begründet, sodass der Wert auch in Kombination mit Bebauungsplan

S 118, Blatt 2, 2. Änderung, mit dem die vorliegende 3. Änderungen in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang steht, unterschritten wird.

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 Protokoll-Formblatt B dargelegt. Das Formblatt ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Die verkürzte Untersuchung schließt mit dem Ergebnis ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Durchführung des Bebauungsplanes 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 hingewiesen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden, entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungen und gemäß den Zielen der Planung, diese planungsrechtlich abzusichern, die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzt. Die Festsetzung des zulässigen Sortimentes erfolgt bestandbezogen. Zentrenrelevantes Sortiment ist zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche als Hauptsortiment im SO 2 nicht zulässig. Tiernahrung und Zooartikel sind gemäß des 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und zentrenkonzeptes der Stadt Troisdorf nicht mehr zentrenrelevant. In SO 1 und 3 wird nur nahversorgungs- und damit zentrenrelevantes Sortiment im Sinne des genehmigten Bestandes zugelassen, ohne Erweiterungsoption. Als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche ist jeweils zum Hauptsortiment passendes zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig.

Das Sondergebiet SO 1 und SO 3 dient jeweils der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscounter“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² zulässig. Im „SO 3 Lebensmitteldiscounter“ ist hingegen ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 825 m² zulässig. Als Hauptsortiment werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back-/Fleischwaren, Getränke, Reform-/Tabakwaren) zugelassen. Als Randsortiment werden mit einem Anteil von max. 10% Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel), Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften zugelassen. Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter verfügt üblicherweise über Aktionsware die maximal 20 % der Verkaufsfläche einnimmt. Dabei handelt es sich um Ware unterschiedlichster Art, die jeweils nur für einen kurzen Zeitraum angeboten wird. Aktionsware kann nicht dem Randsortiment zugeordnet werden, da sie in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptsortiment steht. Entsprechend wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 bestandsorientiert Aktionsware mit einem max. Anteil von 20 % zugelassen. Im SO 1 entspricht dies einer Verkaufsfläche von maximal 170 qm und im SO3 von 165 qm. Eine Beschränkung auf einzelne Produktgruppen erfolgt nicht, diese ergibt sich schon aus dem Wortbestandteil „Aktion“ da diese Waren nicht dauerhaft, sondern nur zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote verkauft werden dürfen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.05.2009 – 7D 51/08.NE). Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Tierbedarf. Im „SO 3 Fachmarkt für Tierbedarf“ ist eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Sie wird auf das fachmarkttypische Haupt- und Randsortiment limitiert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung, die vorhandene Struktur auch als Maß für künftige Entwicklungen heranzuziehen. Innerhalb der Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK), die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die jeweilige maximal zulässige Verkaufsfläche entspricht in SO 1 und 3 der VK, die baurechtlichen Bestandsschutz besitzen. Dem Tierfuttermarkt wird mehr Spielraum eingeräumt, da das Sortiment nicht zentrenrelevant ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die mögliche Bauhöhe unterhalb der drei Hochspannungsleitungen definiert, die durch das Plangebiet laufen. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem zulässigen Höchstwert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aus Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden bauliche Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt. Daher sind auf Grund der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen Dächer aus Glas und Dachterrassen nicht zulässig.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Bestandsgebäuden, um einem weiteren Ausbau der ansässigen Einzelhandelsunternehmen entgegenzuwirken und den Beschränkungen durch Leitungstrassen und der Schutzbereiche oder den Schutzzonen der Autobahn gerecht zu werden. 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“ an das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die bestehenden Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan berücksichtigt und gewährleisten eine verkehrsgerechte Abwicklung der Zu- und Abgangsverkehr auf die Grundstücke.

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 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sollen dauerhaft erhalten werden. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen dient die Festsetzung der Aufwertung der ökologischen Strukturen im ansonsten versiegelten Plangebiet sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, die durch die nötigen Parkplatzflächen i.d.R. beeinträchtigt ist. Die Fläche wird weitestgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten werden ausgespart.

Innerhalb der Schutzstreifen der 220-/380-kv- und 110-/220-/380 –kv-Hochspannungsleitungen dürfen nur Anpflanzungen, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen, vorgenommen werden.

In den Schutzstreifen der Bahnstromleitungen 110-kv dürfen Neuanpflanzungen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

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 an der Stätte der Leistung, also auf dem gesamten Grundstück im jeweiligen Sondergebiet zulässig. Damit wird den Betrieben die Möglichkeit gegeben,

auf ihren Standort aufmerksam zu machen und auf die jeweilige Einfahrt durch eine ergänzende Beschilderung hinzuweisen. Weitere Werbung von Dritten 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 Einfahrten 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