

Vorlage, DS-Nr. 2021/0086

öffentlich

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

Betreff: Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Bereich zwischen A 59, Straße " Im Zehntfeld", Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße, einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

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). Ebenfalls zu dem Plangebiet gehört ein ausgewiesenes Gewerbegebiet entlang der Straße „Im Zehntfeld“. Entgegen der damaligen Zielsetzung dieses Gewerbegebiet hat sich dort durch die Ansiedlungen von ALDI, LIDL und FRESSNAPF eine Nahversorgungsagglomeration entwickelt. Mit Aufstellung der 1. Änderung als ergänzendem Textbebauungsplan (Rechtskraft 03.08.1999), erfolgte in diesem Zusammenhang eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

Der Standort Sieglarer Straße/Im Zehntfeld (inkl. HIT-Markt etc. westlich der Sieglarer Straße) hat längst eine kritische Größe erreicht. Auswirkungen auf gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in den Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar und Oberlar sind unübersehbar. Zudem entspricht der aktuell noch gültige Bebauungsplan festsetzungstechnisch nicht mehr der heutigen Rechtsprechung.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2016 (DS-Nr. 2016-1003) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 beschlossen. Zielsetzung der Planung ist die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe bei einer im Wesentlichen am Bestand orientierten Verkaufsfläche, die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsbereiche hat. Die Änderung des Bebauungsplanes steht im Zusammenhang mit der jüngsten Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf.

Durch die Schließung der KNAUBER Filiale und den Verzicht der Firma BAUHAUS auf die Übernahme dieses Standortes, kann das Planverfahren erst weitergeführt werden, wenn die Nachnutzung geklärt ist, denn die zulässigen Sortimente müssen konkret festgesetzt werden. Auf Grund der rechtsunsicheren Festsetzungen (Rückgriff auf veraltete Sortimentsliste) und der von der Fa. ALDI anhänglichen Klage ist jedoch Dringlichkeit bei der Fortführung des Planverfahrens gegeben. 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.

Die erneute Ansiedlung eines Baumarktes auf der gesamten Fläche des ehemaligen KNAUBERS ist aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung unwahrscheinlich, weshalb neues Planungsrecht geschaffen werden muss. 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 im „Ergänzungsstandort Im Zehntfeld“ und nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächengröße von 800 qm i.d.R. schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche (ZVB). Diese ZVB sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erhalten und zu entwickeln.

Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (Feststellungsbeschluss: 15.12.2020) ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung nur die Neuansiedlung von Fachmärkten ohne zentren- oder

nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zulässig.

Um die bestehende Fläche für neue Einzelhandelsnutzungen attraktiv zu gestalten und den Standort aufrecht zu erhalten, baut der Flächeneigentümer die Bestandsimmobilie in mehrere eigenständige Einzelhandelsflächen mit jeweils separaten Eingängen um. Entsprechend des vom Flächeneigentümer vorlegten Belegungskonzept werden die Nutzungen vorhabenbezogen als einzelne Sondergebiete (SO) mit Vorgaben zum Betriebstyp, zulässigen Sortimenten und Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzt. Gemäß Belegungskonzept soll es drei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Gartenmarkt“, „Baumarktsortiment“ und „Reitsportbedarf“ geben.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes S 118, Blatt 2 (rechtskräftig seit 25.02.1991) 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. Der Textbebauungsplan S 118, Blatt 2, 1. Änderung soll parallel zur 2. und 3. Änderung aufgehoben werden. Er wird durch die Überplanung obsolet.

Die Planbegründung wird als Anlage zur Sitzung nachgereicht.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter