



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 2. Änderung - Aufhebung

Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich zwischen Magdalenenstraße, Schopenhauerstraße, der Straße „Im Zehntfeld“ und A 59

**(Bereinigung sich überlagernder Geltungsbereiche von
Bebauungsplänen – im beschleunigten Verfahren)**

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	2
2	Bisherige planungsrechtliche Situation	2
2.1	Regionalplan.....	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).....	2
3	Anlass und Ziel der Planaufhebung.....	3
4	Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung	3
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
4.2	Umweltbelange, Artenschutz	4
5	Verwirklichungsmaßnahmen.....	4
6	Kosten und Finanzierung	6
7	Anlagen	6

B e g r ü n d u n g

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

Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Oberlar, Bereich Bereich zwischen Magdalenenstraße, Schopenhauerstraße, der Straße „Im Zehntfeld“ und A 59

1 Plangebiet

Das vom Bebauungsplan O 10, Blatt 1, 2. Änderung erfasste Gebiet liegt im Stadtteil Troisdorf-Oberlar zwischen der Magdalenenstraße, der Schopenhauerstraße, der Straße „Im Zehntfeld“ und der Autobahn A 59. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1, der am 28.10.1988 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der die Mischgebietsflächen im nordwestlichen Bereich umfasst, wird vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfasst.

Der seit dem 18. Oktober 1988 rechtskräftige Bebauungsplan O 10, Blatt 1, weist im Bereich der 2. Änderung ein Gewerbegebiet (GE) und ein Wohngebiet (WA) aus. Ferner ist der Oberlarer Friedhof als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine weitere parkartige Grünfläche liegt nördlich von „Im Zehntfeld“ zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe geprägt ist.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf weist für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1 konform zu den Festsetzungen gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Friedhof aus.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der seit dem 18. Oktober 1988 rechtskräftige Bebauungsplan O 10, Blatt 1, weist unter anderem ein Gewerbegebiet (GE) aus, mit Ausnahme von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der BauNVO 1986, die Anlagen für Abfallbeseitigung, Müll- und Schrottplätze sowie sportliche Zwecke betreffen. Die gem. § 8 Abs. 3. Ziffer 1 ausnahmsweise

zulässigen Wohnungen lässt der Bebauungsplan nur ab dem 1. Obergeschoss in Betriebsgebäuden zu in Teilen des Gebietes zu, so dass innerhalb des Plangebietes diverse Wohnnutzungen vorhanden sind.

Des Weiteren schließt der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen- und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) nach § 8 BauNVO 1986 aus. Diese Festsetzung war jedoch nicht hinreichend bestimmt, sodass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Rechtskraft: 04.05.1999) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet nochmal als Textbebauungsplan separat ausgeschlossen worden sind.

Weitere Festsetzungen und Gebietsteile des O 10, Blatt 1 (öffentliche Grünflächen, Mischgebiet und allg. Wohngebiet) sind zwar im Geltungsbereich der 2. Änderung ebenfalls mit umfasst, werden aber inhaltlich von der o.g. Festsetzung nicht berührt.

Durch die Aufhebung wird keine Änderung am Flächennutzungsplan begründet.

3 Anlass und Ziel der Planaufhebung

Den Anlass zur Planaufhebung bildet das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans O 10, Blatt 1, 3. Änderung (Aufstellungsbeschluss: 23.01.2025) zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans (Textbebauungsplan) hatte zum Ziel, im Gewerbegebiet die Festsetzungen zum Anschluss von Einzelhandelsbetrieben zur Deckung des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) gemäß § 8 BauNVO 1986 hinreichend zu bestimmen. Diese Festsetzungen sind jedoch inzwischen rechtlich überholt und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans verwendet noch nicht die Troisdorfer Liste. Die Anpassung von Sortimentslisten an die jeweilige Einzelhandelsstruktur der Kommune ist inzwischen Stand der Rechtsprechung.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf das Gewerbegebiet entlang der Mottmannstraße und schließt nicht mehr, wie bei der 2. Änderung, auch den Friedhof sowie die Wohnbebauung westlich der Schopenhauerstraße ein. In diesen Bereichen ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Der Textbebauungsplan bezieht sich inhaltlich zudem nur auf das GE. Im Rahmen der 3. Änderung von O10 Blatt 1 wird primär die Zulässigkeit von Bordellen und Bordellartigen Betrieben geregelt. In diesem Zuge wird für das GE zugleich auch der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten neu geregelt im Sinne der aktuellen Rechtsprechung. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung wird die 2. Änderung daher obsolet, weshalb sie parallel zur Aufstellung der 3. Änderung aufgehoben werden soll.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird die Planaufhebung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) den

Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Wahl dieses Aufhebungsverfahrens nicht überschreitet.

Gemäß § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 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. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder sonstige schutzwürdige Strukturen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die 2. Änderung ist lediglich ein Textbebauungsplan, der den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben regelt. Die Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird in der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes integriert. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

O 10, Blatt 1, 2. Änderung ist ein reiner Textbebauungsplan, der nur folgendes zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE) festsetzt:

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- *Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)*
- *Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)*
- *Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212,214, 218)*
- *Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)*
- *Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)*
- *Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)*
- *Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)*
- *Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)*
- *Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)*
- *Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)*

- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Weitere Festsetzungen gibt es nicht. Die getroffene Festsetzung ist für das ebenfalls umfasste Mischgebiet (MI) und Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich nicht relevant.

O 10, Blatt 1, 3. Änderung ist ebenfalls ein reiner Textbebauungsplan, der künftig zum Thema Einzelhandel folgendes zur Art der baulichen Nutzung im GE festsetzt:

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. „Troisdorfer Liste 2020“ unzulässig.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortimentes durch nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. „Troisdorfer Liste 2020“ als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche ist zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Mit Rechtskraft der 3. Änderung wird die 2. Änderung obsolet.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

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

7 Kosten und Finanzierung

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

8 Anlagen

- Protokoll Artenschutzprüfung (ASP I), Stadt Troisdorf

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vors. – Ausschuss für Stadtentwicklung