

Vorlage, DS-Nr. 2020/0030

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020			
Rat	18.02.2020			

Betreff: Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße "Im Zehntfeld", Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels)
hier: Beschluss über die Veränderungssperre Nr. 69 der Stadt Troisdorf für die Grundstücke im Plangebiet

Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt folgende Satzung:

Satzung

der Stadt Troisdorf vom _____.____._____ über die Veränderungssperre Nr. 69 für die Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am _____.____._____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.12.2016 beschlossen, im Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße aus städtebaulichen Gründen den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz oder teilweise gelegenen Grundstücke eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Sieglar, Flur 10, Flurstücke 637, 638, 639, 640, 641, 683, 685, 687, 689, 691, 693, 1028, 1029, 1031, 2395, 2396. Teilflächen aus den Flurstücken 648 und 1105

Gemarkung Sieglar, Flur 11, Flurstücke 623, 679, 681, 683, 704, 705, 706, 707, 711, 712, 718, 719, 721, 835, 836, 837, 918, 919, 920, 922, 929, 930, 1350, 1351

Der Geltungsbereich ist in dem nebenstehenden Abgrenzungsplan, der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:1000 dargestellt.

§ 3

Die Veränderungssperre hat zum Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der in § 1 bezeichnete Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach dem Ablauf von zwei Jahren. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufenem Zeitraum anzurechnen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2016 (DS-Nr. 2016-1003) beschlossen, den Bebauungsplan S 118, Blatt 2 einer 2. Änderung zu unterziehen.

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“. Hier befindet sich aktuell der KNAUBER-Markt und ein Leerstand. Ebenfalls zum Plangebiet gehört ein ausgewiesenes, damals überwiegend unbebautes, Gewerbegebiet entlang der Straße Im Zehntfeld. Mittlerweile hat sich dieses Gewerbegebiet jedoch durch den seit damals schon ansässigen ALDI und spätere Ansiedlungen von LIDL und FRESSNAPF zu einer Nahversorgungsagglomeration entwickelt, entgegen dem damaligen Ziel der Ansiedlung klassischen Gewerbes. Mit Aufstellung der 1. Änderung als ergänzendem Textbepauungsplan, (Rechtskraft 03.08.1999), erfolgte in diesem Zusammenhang eine Sortimentsbeschränkung im Gewerbegebiet.

Die Märkte im Gewerbegebiet haben teilweise bereits geringfügig in die Großflächigkeit erweitert oder haben geringfügige Erweiterungen beantragt. Aufgrund der Unvereinbarkeit dieser Erweiterungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Zustimmungsvorbehalt der Bezirksregierung gemäß Einzelhandelserlass NRW wurden die letzten Anträge nicht genehmigt. Die Fa. ALDI, die bereits eine geringfügige Erweiterung auf rd. 850 m² für sich in Anspruch genommen hatte, klagt derzeit auf Zulassung von weiteren knapp 120 m² Verkaufsfläche. Das Verfahren ruht zurzeit einvernehmlich, damit die Fa. ALDI die Möglichkeit erhält, die beantragte Verkaufsflächenerweiterung als Stellungnahme in das Planverfahren einzubringen.

Nach Schließung des Fliesen Kayser Marktes, der sich im gleichen Gebäudekomplex wie der KNAUBER-Markt befand, möchte der Eigentümer das leere Ladenlokal einer neuen Nutzung zuführen. Gemäß Bauvoranfrage vom 20.12.2018 beabsichtigt der Antragssteller den Leerstand mit einem Bio-Supermarkt mit < 800 m² Verkaufsfläche neu zu belegen. Bauliche Erweiterungen des Bestandsgebäudes sind nicht beabsichtigt. Der Bio-Supermarkt ist laut Sortimentsfestsetzung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 im Sondergebiet jedoch nicht zulässig.

Der aktuell noch gültige Bebauungsplan, der festsetzungstechnisch nicht mehr der heutigen Rechtsprechung entspricht, bietet also nur sehr eingeschränkte Entwicklungsoptionen für die ansässigen Betriebe. Der Standort Sieglarer Straße/Im Zehntfeld (inkl. HIT-Markt etc. westlich der Sieglarer Straße) hat allerdings längst eine kritische Größe erreicht. Auswirkungen auf gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in den planerischen sog. Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar (Bereich Kerpstraße / Pastor-Böhm-Haus) und Oberlar (entlang Sieglarer Straße) sind unübersehbar. Ein Planungserfordernis ist unbestreitbar.

Ziel der 2. Änderung von Bebauungsplan S 118, Blatt 2 ist daher die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe bei einer im Wesentlichen am Bestand orientierten Verkaufsfläche, die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Ortsteilzentren hat. Auch die zulässigen Sortimente spielen dabei eine Rolle. Die Änderung des Bebauungsplanes steht daher auch im Zusammenhang mit der aktuell noch laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (am 24.01.2019 in Auftrag gegeben).

In der o.g. Bauvoranfrage für den Biomarkt wurde angeführt, dass das Vorhaben aufgrund der Rechtsunsicherheiten des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Es erfülle die dortigen Voraussetzungen von Absatz 1. Ein dem Antrag beigefügtes Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH (11/2016) attestiert dem Bio-Supermarkt zudem, dass er keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gem. § 34 Abs. 3 BauGB habe. Da die Stadt Troisdorf als Trägerin der Planungshoheit jedoch gemäß der obergerichtlichen Rechtsprechung keine Normverwerfungskompetenz besitzt, kann sie den Bebauungsplan nicht für unwirksam erklären, sondern muss ihn bei Zweifeln an der Rechtswirksamkeit aufheben (Folge wäre hier eine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB) und ggf. zusätzlich einen neuen Bebauungsplan für den Bereich aufstellen, sofern die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordern. Nur in Einzelfällen besteht die Möglichkeit zur bewussten Nichtanwendung des Bebauungsplanes seitens der Kommune. Auch dann würde im vorliegenden Fall § 34 BauGB die Zulässigkeit regeln.

Da ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB eindeutig gegeben ist, wurde der notwendige Beschluss zur 2. Bebauungsplanänderung als eine Neuaufstellung bereits am 01.12.2016 gefasst (vgl. DS-Nr. 2016-1003). Der Biomarkt steht den oben geschilderten Zielen dieses Plans entgegen. Mit Bescheid vom 12.07.2019 ist der Antrag auf Umnutzung in einen Biomarkt daher bis einschließlich 06.03.2020 zurückgestellt worden. Das Bebauungsplanverfahren sollte erst weiter vorangetrieben werden, wenn die fertige Fortschreibung des Konzeptes, mindestens aber wesentliche Zwischenerkenntnisse vorliegen. Ob der Biomarkt mit dem neuen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vereinbar wäre und darauf basierend gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch einen neuen Bebauungsplan legitimiert werden könnte, sollte ebenfalls in diesem Zusammenhang bis Ablauf der Frist der Zurückstellung geprüft werden.

Die Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konnte noch nicht wie geplant fertig gestellt werden. Geprüft wurde aber bereits die Möglichkeit, den Bereich Sieglarer Straße/Im Zehntfeld als Zentralen Versorgungsbereich (ZV) auszuweisen und den aktuellen Bestand damit zu legitimieren sowie weitere Entwicklungen möglich zu machen. **Bereits jetzt stellen die Gutachter klar, dass ein ZV hier rechtlich nicht begründet werden kann.** Zudem sehen sie daher hier maximal die Möglichkeit den bestehenden Märkten mit zentrenrelevanten Sortimenten einen geringen (Erweiterungs-)Spielraum zu geben. Neuansiedlungen werden nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als verträglich für die umliegenden ZV angesehen. Die Ansiedlung des Biomarktes würde dem Konzept also entgegenstehen.

Eine Vorabfassung des Endberichtes zum Konzept wird dem Ausschuss in der nächsten Sitzung zur Beratung vorgelegt. Das fertige Konzept soll in der darauf

folgenden Sitzung zum Beschluss vorliegen. Auf dieser Basis kann dann das Bebauungsplanverfahren konkret fortgeführt werden. Es kann somit nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden. Daher ist der Erlass einer Veränderungssperre notwendig, um die Ziele der Planung zu sichern.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter