

Vorlage, DS-Nr. 2020/0906

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2020			
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2020			

Betreff: Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung
hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 69

Beschlussentwurf:

Der Haupt- Finanzausschuss anstelle des Rates beschließt die nachfolgende 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 69.

Satzung

der Stadt Troisdorf vom _____._____._____ über die 1. Verlängerung Veränderungssperre Nr. 69 für die Grundstücke im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und des Aufstellungsbeschlusses S 118, Blatt 2, 3. 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 über die 1. Verlängerung der 69. Veränderungssperre 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. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 beschlossen, im Stadtteil Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“, Spicher Straße aus städtebaulichen Gründen den Geltungsbereich des Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung zu ändern und den Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 1. Verlängerung der 69. Veränderungssperre um 1 Jahr tritt mit ihrer ortsüblichen 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 der 1. Verlängerung. Auf diese Frist ist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die Veränderungssperre Nr. 69 zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Bebauungspläne S 118, Blatt 2, 2. Änderung gefasst. Am 07.03.2020 trat die Veränderungssperre mit Bekanntmachung in Kraft.

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. KNAUBER und Fliesen KAYSER). Ebenfalls zu dem Plangebiet gehört ein ausgewiesenes Gewerbegebiet entlang der Straße „Im Zehntfeld“. Entgegen der damaligen Zielsetzung dieses Gewerbegebiets 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.

Die Märkte im Gewerbegebiet haben teilweise bereits geringfügig in die Großflächigkeit erweitert oder dies beantragt. Aufgrund der Unvereinbarkeit dieser Erweiterungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (großflächiger Einzelhandel im GE nicht zulässig) 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

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 planerischen sog. Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar und Oberlar sind unübersehbar. Zudem entspricht der aktuell noch gültige Bebauungsplan festsetzungstechnisch nicht mehr der heutigen Rechtsprechung. Ein Planungserfordernis ist unbestreitbar.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2016 (DS-Nr. 2016-1003) den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan 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. Auch die zulässigen Sortimente spielen dabei eine Rolle. Die Änderung des Bebauungsplanes steht daher im Zusammenhang mit der 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. Die erneute Ansiedlung eines Baumarktes ist unwahrscheinlich, weshalb für das ehemaligen KNAUBER Gebäude neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Dies ist nur mit einem vom Flächeneigentümer vorlegten Belegungskonzept möglich, auf dessen Grundlage vorhabenbezogen die jeweiligen Nutzung als einzelnes Sondergebiet festgesetzt werden.

Auf Grund der rechtsunsicheren Festsetzungen und eines laufenden Klageverfahrens ist jedoch Dringlichkeit bei der Fortführung des Planverfahrens gegeben. Sollte ein Gerichtsverfahren die Festsetzungen im Bebauungsplan für ungültig erklärt, müsste die beantragte Erweiterung gem. § 34 BauGB vermutlich gewährt werden. Einzelhandel mit zentrenrelevanten 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. Dies hätte zur Folge, dass die eigenen städtebaulichen Entwicklungen (Stärkung der Innenstadt und der Zentralen Versorgungsbereich in Oberlar und Sieglar) laut Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf torpediert werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Zuge der Behördenbeteiligung zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept daher klargestellt, dass die gewachsene Situation bzw. die vorhandenen Märkte im Gewerbegebiet ohne Erweiterungsmöglichkeit nur auf ihren Bestand festgeschrieben werden können und müssen. Um ihnen Erweiterungsoptionen einzuräumen fehlt es an gesetzlichen Grundlagen.

Um das Planverfahren im Bereich des Gewerbegebietes schnellst möglich weiterzuführen wird der Geltungsbereich der 2. Änderung reduziert (ehem. KNAUBERS und Fliesen KAYSER Gelände) und im Bereich des Gewerbegebietes der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung gefasst. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt daher unverändert und umfasst durch die geänderten Geltungsbereiche der genannten Bebauungsplanänderungen nun den Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2. Die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre noch um ein Jahr zu verlängern, um die Ziele der Planung zu sichern.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter