



STADT TROISDORF **Der Bürgermeister**

Städtebauliche Begründung

Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung, Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar

Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar,
Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche

**Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus
dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der
Stadt Troisdorf 2020**

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB
(Entwurf)

Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf

4. Änderung

Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar;
Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche

Inhaltsverzeichnis s. letzte Seite

1 Plangebiet

1.1 Bestandsituation und Abgrenzung

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in den jeweiligen Stadtteilen in den zentralen Versorgungslagen. Die Abgrenzung erfolgte bisher gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf 2010 (2011) und umfasst folgende Bereiche:

- Troisdorf-Mitte (Hauptzentrum)
Die komplette Fußgängerzone; südöstlich daran angrenzend die Bereiche der Kirche St. Hippolytus, den Pfarrer-Kenntemich-Platz und die Kirchstraße; östlich angrenzend den Besatz entlang der Frankfurter bis zur Siebengebirgsallee; westlich angrenzend die obere Kölner Straße (außerhalb Fußgängerzone) inkl. Rathaus und südwestlich den Anschluss an die Fußgängerzone bis zum Bahnhof Troisdorf.
- Spich (Nebenzentrum)
Verläuft bandartig entlang der Hauptstraße im Südosten ab Walther-Rathenau-Straße bis zur Straße Zur Hardt im Nordwesten sowie seitliche Aufweitungen im Bereich Freiheitsstraße/Hans-Willy-Mertens-Straße und zwischen Sonnenstraße/Felix-Krakamp-Straße/Kochenholzstraße bis zur Kirche St. Mariä Himmelfahrt.
- Sieglar (Nebenzentrum)
Der Bereich ist flächig rund um die Kerpstraße und Larstraße sowie den Sieglarer Marktplatz angeordnet; außen begrenzt durch Pastor-Böhm-Straße, Grabenstraße, Rathausstraße, Larstraße und Dorotheenstraße mit Ausläufer nach Nordosten bis zur Troisdorfer Straße.

- Friedrich-Wilhelms-Hütte (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich umfasst ein spiegelverkehrtes L mit Schenkeln entlang der Mendener Straße zwischen Lahnstraße im Norden und Bahnhofsumfeld im Süden sowie entlang der Roncallistraße zwischen Bahnhof im Osten und Pfarrer-Wünneberg-Straße im Westen.
- Oberlar (Nahversorgungszentrum)
Verläuft bandartig entlang der Sieglarer Straße zwischen Bahnunterführung im Norden und Bahnstraße im Südwesten

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung entnommen werden.

2 Planverfahren

2.1 Aufstellung und frühzeitige Beteiligung

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht parallel zu einem Bebauungsplanverfahren, sondern dient gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB (Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen) der Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Troisdorf - 2. Fortschreibung 2020, das am 09.10.2021 in Kraft getreten ist. Im Nachgang dazu soll nun die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche auch im Flächennutzungsplan nachvollzogen bzw. aktualisiert werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 den vorgestellten Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gemäß § 34 LPIG NRW durchzuführen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren wurde beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 31.05.2022 die Möglichkeit geboten, die zu dieser Zeit vorliegenden Verfahrensunterlagen im Rathaus einzusehen und Anregungen dazu vorzutragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu beteiligt.

2.2 Dauer der öffentlichen Auslegung

(Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom bis zum statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB seitens der Verwaltung parallel unterrichtet.

Ergänzung im weiteren Verfahren)

2.3 Regionalplan

Der Regionalplan stellt alle Bereiche als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen im ASB ist aufgrund Ihrer Eigenschaft als alleinige Ausweisungszone für Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment mit Ziel 6.5-1 des Regionalplans vereinbar (Kern- und Sondergebiete dürfen nur im Bereich der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt werden).

2.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bisherige Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche ist unter Kapitel 1.1 beschrieben.

Die Art der Darstellung (rote Linie als Abgrenzung) wird beibehalten. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche verändern sich jedoch im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt. Zudem ändert sich die Einstufung der Zentren in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum dahingehend, dass Sieglar vom Neben- zum Nahversorgungszentrum herabgestuft wird.

- Troisdorf-Mitte (Hauptzentrum)
Das Rathaus sowie die Bereiche südlich der Fußgängerzone rund um Kirche St. Hippolytus, Pfarrer-Kenntemich-Platz und Kirchstraße wurden zurückgenommen.
- Spich (Nebenzentrum)
Der Bereich südwestlich der Kochenholzstraße bis zur Kirche St. Mariä Himmelfahrt wurde zurückgenommen.
- Sieglar (Neu: Nahversorgungszentrum)
Der Ausläufer im Nordosten zwischen Leostraße, Pastor-Böhm-Straße und Larstraße (bis Troisdorfer Straße) wurde zurückgenommen.
- Friedrich-Wilhelms-Hütte (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich entlang der Mendener Straße zwischen Lahnstraße im Norden und Bahnhofsumfeld im Süden reicht südlich nur noch bis zum Bahnhofhaltepunkt. Nördlich wurde er an der Lahnstraße bis zur Bahntrasse etwas erweitert. Der Schenkel entlang der Roncallistraße wurde komplett zurückgenommen.
- Oberlar (Nahversorgungszentrum)
Der Bereich wurde nur marginal angepasst.

Auf die Arrondierung von oder Einkürzung um einzelne/r Grundstücke wird hier nicht im Detail eingegangen. Details zur Abgrenzung ergeben sich aus der Anlage zur Begründung.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (Planänderung)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Troisdorf hat anstelle des Rates am 15.12.2020 die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf (2020, CIMA Beratung- und Management GmbH Köln) sowie die darin abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und die Troisdorfer Sortimentsliste als städtebauliches Planungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde dabei zudem beauftragt, in der Bauleitplanung und bei Entscheidungen über Einzelhandelsvorhaben die Ergebnisse des beschlossenen Konzeptes zu berücksichtigen.

Das Konzept wurde am 09.10.2021 zur Rechtskraft gebracht.

Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf 2020 (2021) eine Abgrenzung und Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie eine aktualisierte Troisdorfer Sortimentsliste. Beide dienen als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und damit zeitgleich auch der Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Handelsstandorte.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung zum BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Die Zulässigkeit von Marktansiedlungen/-erweiterungen wird durch Planungsrecht reguliert, für welches das Konzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB liefert: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“. Hierbei haben zentrale Versorgungsbereiche in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur eingeschränkt zulässig sind.

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf (2016) sind die bisherigen zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Vorgängerkonzept 2010 dargestellt. Diese parzellenscharfe Darstellung weicht von den nun fortgeschriebenen Abgrenzungen ab, da in einigen Bereichen Anpassungen vorgenommen werden mussten (siehe Kap. 3). Über die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wurde durch den Rat bereits beraten und entschieden; das Konzept ist 2021 in Kraft getreten. Das Ergebnis soll nun in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

3.2 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu dienen, die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und

Nahversorgungskonzept zu übernehmen, um wieder ein aktuelles Instrument für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung zu haben.

Damit wird auch dem aktualisierten Einzelhandelserlass NRW – „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)“ – gefolgt, der am 31.12.2021 in Kraft getreten ist:

„Zentrale Versorgungsbereiche können zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Zu deren Darstellung kann ein Planzeichen verwendet werden, das sinngemäß aus der Planzeichenverordnung entwickelt worden ist.“ (Kap. 4.3.3, EH-Erlass 2021). An anderer Stelle ist von „Zentrale Versorgungsbereiche sollten zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden“ die Rede (Kap. 2.2.9, EH-Erlass 2021).

Dem kommt die Stadt Troisdorf mit der vorliegen 4. Flächennutzungsplanänderung nach, mit dem Ziel die Erarbeitung von Bebauungsplänen und die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben neuer Einzelhandelsbetriebe zu vereinfachen und gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2020 die Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu berücksichtigen sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4 Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung weder positiv noch negativ berührt, da es sich nur um die Übernahme einer Darstellung aus einem bereits rechtswirksamen Konzept handelt, sodass auf einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB und eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Durch die 4. Flächennutzungsplanänderung wird selbst keine Änderung der zentralen Versorgungsbereiche bewirkt.

5 Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen erforderlich

6 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten entstehen keine weiteren Kosten.

7 Anlagen

- Auszug (Kapitel 6.1) aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf - 2. Fortschreibung 2020, CIMA Beratung- und Management GmbH Köln, vom 30.10.2020

Troisdorf,

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf,

Friedhelm Herrmann
Vorsitzender Ausschuss für
Stadtentwicklung und Denkmal-
schutz

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	1
1.1	Bestandsituation und Abgrenzung.....	1
2	Planverfahren	2
2.1	Aufstellung und frühzeitige Beteiligung	2
2.2	Dauer der öffentlichen Auslegung.....	2
2.3	Regionalplan.....	3
2.4	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
3	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Anlass der Planung (Planänderung).....	4
3.2	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	4
4	Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB	5
5	Verwirklichungsmaßnahmen.....	5
6	Kosten und Finanzierung	5
7	Anlagen	5