STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3.Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen A 59 und Spicher Straße

Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss, Stand: 02.12.2021

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“, zwischen A 59 und Spicher Straße

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rotter See entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen der A 59 und der Spicher Straße. Neben dem Lebensmitteldiscounter ALDI auf dem Eckgrundstück Spicher Straße / Im Zehntfeld befindet sich in dem Geltungsbereich noch der Fachmarkt für Tierbedarf FRESSNAPF und der Lebensmitteldiscounter LIDL. Beide Discounter haben mittlerweile die Großflächigkeit erreicht (> 800 m² Verkaufsfläche). Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen westlich der Spicher Straße u.a. ein HIT-SB-Warenmarkt, ein DM-Drogeriefachmarkt, sowie ein Bekleidungs- und ein Schuhfachgeschäft. Der Agglomerationsstandort „Im Zehntfeld“ verfügt aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet über eine gute Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2004), stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel steht im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der 2016 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf stellt das Plangebiet entlang der Straße „Im Zehntfeld“ als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes weichen von dieser Darstellung ab. Der Flächennutzungsplan soll im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden. Es erfolgt eine Darstellung als „Sondergebiet-SO“.

2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan)

Der qualifizierte Bebauungsplan S 118, Blatt 2, der am 25.02.1991 rechtskräftig wurde, setzt im Geltungsbereich der 3. Änderung als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet fest. Ebenfalls festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die abweichende Bauweise, Gebäudehöhen und die Dachform.

Mit der 1. Änderung als ergänzendem Textbebauungsplan, (am 03.08.1999 rechtkräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktgruppen.

Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter sind mittlerweile durch Erweiterungen und Änderungen in der Rechtsprechung zu Verkaufsflächenanteilen beide als großflächiger Einzelhandel einzustufen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche. Da großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, soll das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden und wäre damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Textbebauungsplan wird damit obsolet und soll aufgehoben werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Entgegen der damaligen Ziele hat sich in dem ausgewiesenen und damals überwiegend unbebauten Gewerbegebiet entlang der Straße Im Zehntfeld, durch die Ansiedlung von LIDL und FRESSNAPF zusammen mit dem schon ansässigen ALDI, eine Nahversorgungsagglomeration gebildet. Die Märkte ALDI und LIDL haben bereits im kleinen Rahmen in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) erweitert. Die Fa. ALDI hat ihre Verkaufsfläche im Jahr 2005 auf 850 m² erweitert und liegt damit 50 m² über dem Schwellenwert der Großflächigkeit. Zwischenzeitlich gab es eine Gesetzesänderung bezüglich dessen, was auf die Verkaufsflächen anzurechnen ist, sodass der LIDL Markt aus heutiger Sicht mit rd. 825 m² VKF ebenfalls großflächig ist. Aufgrund der Unvereinbarkeit dieser Erweiterungen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (im GE ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig) und dem Zustimmungsvorbehalt der Bezirksregierung gemäß Einzelhandelserlass NRW, wurden die letzten Anträge auf Erweiterung der Verkaufsflächen nicht genehmigt. Die Fa. Aldi, die bereits eine Erweiterung auf rd. 850 m² VKF für sich in Anspruch genommen hatte, klagt derzeit auf Zulassung von weiteren knapp 120 m².

Der Bebauungsplan ist veraltet und entspricht nicht der heutigen Rechtsprechung. Er verwendet z.B. noch nicht die Troisdorfer Liste, die eine individuelle Differenzierung der hier noch angewandten Kölner Liste darstellt. Die Anpassung von Sortimentslisten an die jeweilige Einzelhandelsstruktur der Kommune ist inzwischen Stand der Rechtsprechung. Auch die Festsetzung von Betriebstyp sowie Größe und Abgrenzung des Randsortiments fehlt. Im Hinblick auf die Beurteilung der Anträge auf Verkaufsflächenerweiterungen ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich und somit ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf, sondern liegt im Ergänzungsstandort „Im Zehntfeld“ gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2020. Dieser nimmt im Bereich der Nahversorgung innerhalb von Troisdorf eine wichtige Funktion ein. Die beiden im Plangebiet ansässigen Lebensmittendiscounter haben geringfügig schon in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) erweitert. Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NW) nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Denn Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten 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.

Auswirkungen auf gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in den Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar und Oberlar sind unübersehbar. Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Troisdorf hat das Ziel die zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken, um eine flächendeckende wohnungsnahe Nahversorgung im Stadtteil zu sichern oder zu erreichen. Der Standort „Im Zehntfeld“ bildet neben der Innenstadt als Hauptzentrum und vor allen Stadtteilzentren (Nebenzentren) den Einkaufsstandort mit dem größten Verkaufsflächenbestand bei Nahrungs- und Genussmitteln. Die Erweiterung der Verkaufsflächen von LIDL und ALDI in der besagten Nahversorgungsagglomeration widerspricht der Zielsetzung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung bzw. gefährdet unter Umständen das vorhandene Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Innenstadt. Einzelheiten sind dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Troisdorf (2. Fortschreibung 2020), CIMA Beratung + Management GmbH, Köln vom 30.10.2020 zu entnehmen, das am 15.12.2020 pandemiebedingt vom Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates beschlossen worden ist. Das Konzept ist auf der Internetseite der Stadt Troisdorf veröffentlicht unter https://www.troisdorf.de/de/bauen-planen/stadtplanung/stadtentwicklung/einzelhandel/.

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage mit großflächigem Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt ist bzw. im Bestand vorhanden ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Erweiterungsoptionen können hier nicht eingeräumt werden, da es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und der Standort nicht erstmalig überplant wird.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2 ist daher die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe, bei einer im Wesentlichen am Bestand orientierten Verkaufsfläche (VKF), die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Ortsteilzentren hat.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Das gesamte Plangebiet von 1,82 ha hätte abzüglich der Straßenflächen und bei einer unterstellten GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet (Obergrenze Gewerbegebiet § 17 BauNVO) aktuell eine Grundfläche von ca. 10.400 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Anzusetzen ist jedoch nur das, was durch eine Bauleitplanung neu hinzukäme. Durch die Bebauungsplanänderung wird keine zusätzliche Überbaubarkeit begründet, sodass der Wert auch in Kombination mit Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, mit dem die vorliegende 3. Änderungen in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang steht, unterschritten wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Auf Grund dessen wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 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. Die inhaltliche planerische Auseinandersetzung mit allen relevanten Umweltbelangen entfällt nicht (s. Kap. 4.2).

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zu erstellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt deshalb stark verkürzt und wird in dem als Anlage 2 zu der oben genannten Handlungsempfehlung Protokoll-Formblatt B dargelegt. Das Formblatt ist als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt. Die verkürzte Untersuchung schließt mit dem Ergebnis ab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der Durchführung des Bebauungsplanes auszuschließen sind.

Im Plangebiet gelten die Auflagen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf. Im Bebauungsplan wird auf die Fundstelle der Wasserschutzgebietsverordnung und wesentliche Inhalte hingewiesen.

5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden, entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungen und gemäß den Zielen der Planung, diese planungsrechtlich abzusichern, die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzt. Die Festsetzung des zulässigen Sortimentes erfolgt bestandbezogen. Zentrenrelevantes Sortiment ist zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche als Hauptsortiment im SO 2 nicht zulässig. Tiernahrung und Zooartikel sind gemäß des 2020 fortgeschriebenen Einzelhandels- und zentrenkonzeptes der Stadt Troisdorf nicht mehr zentrenrelevant. In SO 1 und 3 wird nur nahversorgungs- und damit zentrenrelevantes Sortiment im Sinne des genehmigten Bestandes zugelassen, ohne Erweiterungsoption. Als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche ist jeweils zum Hauptsortiment passendes zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig.

Das Sondergebiet SO 1 und SO 3 dient jeweils der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscounter“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² zulässig. Im „SO 3 Lebensmitteldiscounter“ ist hingegen ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 825 m² zulässig. Als Hauptsortiment werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back-/Fleischwaren, Getränke, Reform-/ Tabakwaren) zugelassen. Als Randsortiment werden mit einem Anteil von max. 10% Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel), Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften zugelassen. Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter verfügt üblicherweise über Aktionsware die maximal 20 % der Verkaufsfläche einnimmt. Dabei handelt es Ware unterschiedlichster Art, die jeweils nur für einen kurzen Zeitraum angeboten wird. Aktionsware kann nicht dem Randsortiment zugeordnet werden, da sie in keinen sachlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptsortiment steht. Entsprechend wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 bestandsorientiert Aktionsware mit einen max. Anteil von 20 % zugelassen. Im SO 1 entspricht das einer Verkaufsfläche von maximal 170 qm und im SO3 von 165 qm. Eine Beschränkung auf einzelne Produktgruppen erfolgt nicht, diese ergibt sich schon aus dem Wortbestandteil „Aktion“ da diese Waren nicht dauerhaft, sondern nur zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionsangebote verkauft werden dürfen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 29.05.2009 – 7D 51/08.NE). Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarkes für Tierbedarf. Im „SO 3 Fachmarkt für Tierbedarf“ ist eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Sie wird auf das fachmarkttypische Haupt- und Randsortiment limitiert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und an den Zielen der Planung, die vorhandene Struktur auch als Maß für künftige Entwicklungen heranzuziehen. Innerhalb der Sondergebiete wird das Maß der baulichen Nutzung über die jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK), die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Die jeweilige maximal zulässige Verkaufsfläche entspricht in SO 1 und 3 der VK, die baurechtlichen Bestandsschutz besitzen. Dem Tierfuttermarkt wird mehr Spielraum eingeräumt, da das Sortiment nicht zentrenrelevant ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die mögliche Bauhöhe unterhalb der drei Hochspannungsleitungen definiert, die durch das Plangebiet laufen. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem zulässigen Höchstwert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aus Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden bauliche Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzt. Daher sind auf Grund der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen Dächer aus Glas und Dachterrassen nicht zulässig.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Bestandsgebäuden, um einem weiteren Ausbau der ansässigen Einzelhandelsunternehmen entgegenzuwirken und den Beschränkungen durch Leitungstrassen und der Schutzbereiche oder den Schutzzonen der Autobahn gerecht zu werden. Die abweichende Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenze angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so ist eine Abstandsfläche gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.

5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen erschlossen und dem Bedarf gerecht ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Verkehrsbelastung mit sich bringt. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen in der Straße „Im Zehntfeld“ an das Verkehrsnetz des öffentlichen Personennahverkehres angebunden.

Die bestehenden Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan berücksichtigt und gewährleisten eine verkehrsgerechte Abwicklung der Zu- und Abgangsverkehre auf die Grundstücke.

Um eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen, werden E-Ladesäulen auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz explizit zugelassen. Sie zählen als Nebenanlage der Betriebe im SO 1-3. E-Ladesäulen fallen unter das Anbauverbot § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), daher sind sie auf den Stellplätzen innerhalb der 40-m- Anbauverbotsfläche unzulässig.

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Die vorhandene Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige. Bepflanzungen sollen dauerhaft erhalten werden. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen dient die Festsetzung der Aufwertung der ökologischen Strukturen im ansonsten versiegelten Plangebiet sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, die durch die nötigen Parkplatzflächen i.d.R. beeinträchtigt ist. Die Fläche wird weitestgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten werden ausgespart.

Innerhalb der Schutzstreifen der 220-/380-kv- und 110-/220-/380 –kv- Hochspannungsleitungen dürfen nur Anpflanzungen, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen, vorgenommen werden.
In den Schutzstreifen der Bahnstromleitungen 110-kv dürfen Neuanpflanzungen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kanäle und Leitungen.

6 Gestaltungsvorschriften

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW eingeschränkt. Freistehende Außenwerbung ist innerhalb des Plangebietes nur an der Stätte der Leistung, also auf dem gesamten Grundstück im jeweiligen Sondergebiet zulässig. Damit wir den Betrieben die Möglichkeit gegeben, auf ihren Standort aufmerksam zu machen und auf die jeweilige Einfahrt durch eine ergänzende Beschilderung hinzuweisen. Weitere Werbung von Dritten ist nur an den Fassaden der Gebäude zulässig. Dabei dürfen die Werbeanlagen maximal 1/3 der Fläche der Außenfassade einnehmen. Des Weiteren sind Werbeanlagen, die mit Gebäuden verbunden sind, unterhalb der Traufe oder Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind und Werbeanlagen die mit Wechsellichtern betrieben werden.

Die Randzonen der Einzelhandelsgrundstücke, aber auch die Stellplatzflächen und ihre Einfahrten sind beliebte Standorte für Plakattafeln der Suggestions- und Erinnerungswerbung. Aufgrund der hohen Kundenfrequenz wird hier eine hohe Wirksamkeit der Werbeanlagen erreicht, die eine einträgliche Vermarktung ermöglichen. Die Standorte werden an Werbefirmen vermietet, die eigenständig agieren. Diese sonstige gewerbliche Nutzung steht städtebaulich in keinem funktionell zwingend erforderlichen Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel. Die Wirkungen der Werbeanlagen für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, aber auch der halböffentlichen Räume der Kundenparkplätze, unterliegen daher der Abwägung gegenüber den wirtschaftlichen Belangen und dem Informationsbedürfnis der Öffentlichkeit.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Einzelhandelsagglomeration vom Erscheinungsbild im Wesentlichen durch standardisierte, eingeschossige Marktgebäude geprägt wird mit großen Stellplatzflächen davor, legt die Stadt Troisdorf besonderen Wert auf eine wirksame Begrünung der Grundstücke, auch aus gestalterischen Gründen. Die Begrünung soll hier ein eigenes Gewicht erhalten, um die gestalterischen Unzulänglichkeiten, die mit einem solchen Agglomerationsstandort verbunden sind, ein Stück weit auszugleichen. Fremdwerbung mit prominenter Sichtbarkeit läuft diesen Bemühungen entgegen und konkurriert gestalterisch als Freianlage mit dem (begrünten) Freiraum. Daher sind diese Anlagen nur an den Gebäuden selbst zulässig. Um eine störende Häufung und Dominanz auch dort zu vermeiden, darf nur ein Drittel der Fassade von Werbung bedeckt werden. Auch der Ausschluss von Werbeanlagen, die die Höhe des Dachrandes überschreiten, soll eine störende Dominanz von Werbeanlagen

(mit Fernwirkung) vermeiden. Das gilt ebenso für Wechsellichtschaltungen. Ziel der Festsetzungen ist es, ein geordnete städtebauliches Bild zu schaffen.

7 Verwirklichungsmaßnahmen

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

8 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.

9 Anlagen

- Protokoll Artenschutzprüfung (ASP I), Stadt Troisdorf, 26.04.2021 (Anlage 1)

Troisdorf, den 17.01.2022

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 17.01.2022

Alexander Biber
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 1
2 Bisherige planungsrechtliche Situation 1
2.1 Regionalplan 1
2.2 Flächennutzungsplan 1
2.3 Bebauungsplan (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) 2
3 Ziel und Zweck der Planung 2
3.1 Anlass der Planänderung 2
3.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 3
4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 4
4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 4
4.2 Umweltbelange, Artenschutz 4
5 Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
5.2 Bauweise, überbaubare Flächen 6
5.3 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 6
5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 6
5.5 Ver- und Entsorgung 7
6 Gestaltungsvorschriften 7
7 Verwirklichungsmaßnahmen 8
8 Kosten und Finanzierung 8
9 Anlagen 8