STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 4 Blatt 1, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich Hauptstraße / Lindenallee (Erweiterung des LIDL- Discountmarktes, Hauptstraße 77)

Satzungsbeschluss, Stand: 14.01.2016

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13a BauGB

Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 4. Änderung

Stadtteil Troisdorf- Spich, Bereich Hauptstraße / Lindenallee

(Erweiterung des LIDL- Discountmarktes, Hauptstraße 77)

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Troisdorf Spich. Es handelt sich um den bereits durch einen Lidl-Discountmarkt genutzten Standort, der um- und weiter ausgebaut werden soll. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der als Fußweg ausgebauten Lindenallee begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße, im Südosten grenzt das Grundstück eines weiteren Discountmarktes (Netto) unmittelbar an. Südwestlich des Standortes liegen die Hausgrundstücke Lindenallee 14 sowie Jean-Schmitz-Straße 11 und 12.

Insgesamt umfasst das Plangebiet das Flurstück 1328 in der Gemarkung Spich, Flur 10. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.468 m². Die Hauptstraße stellt die Hauptverkehrsachse des Stadtteils dar, in ihrem gesamten Verlauf konzentrieren sich hier unterschiedliche Nutzungen - Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen.

2. Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, stellt für das Plangebiet und seine Umgebung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der Textteil des Regionalplans definiert das Ziel, dass in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ASB geplant werden sollen.

Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen. Mit Schreiben vom 17. Juli 2014 Az. 32/62.1.18.17 bestätigte die Bezirksregierung Köln die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 LPlG.

2.2. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt für den gesamten Bereich der Plangebietsfläche „gemischte Baufläche (M)“ dar. Das südwestlich benachbarte

Wohngebiet um die Lindenallee und Jean-Schmitz-Straße ist ebenfalls Bestandteil dieser Mischbaufläche.

2.3. Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SP4 Bl.1 Ae 2 der Stadt Troisdorf aus dem Jahre 2004 setzt für den Geltungsbereich des Vorhabengrundstücks ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 1,2 bei eingeschossiger Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch ein System von Baugrenzen bestimmt. Die südwestlich angrenzende Wohnbebauung um Lindenallee und Jean-Schmitz-Straße wird planungsrechtlich ebenfalls durch dieses Mischgebiet erfasst.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sp 4, Blatt 1 in Form der 2. Änderung. Die beabsichtigte Vergrößerung des LIDL-Marktes auf eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² führt zu einer Großflächigkeit gemäß Einzelhandelserlass NRW, welche innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig ist. Im Parallelverfahren soll für den Bereich der Bebauungsplanänderung die Darstellung einer gemischten Baufläche (M) in die Darstellung einer „Sondergebietsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ angepasst werden. Insofern gilt der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf

Der Projektstandort befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2006[1] innerhalb des als Nahversorgungszentrum klassifizierten zentralen Versorgungsbereiches Troisdorf-Spich“. Dieses Nahversorgungszentrum erstreckt sich ausgehend vom Kreuzungsbereich Lülsdorfer Straße im Nordwesten in südliche Richtung die Hauptstraße entlang bis zur Standortagglomeration von LIDL und NETTO im Süden. Im Wesentlichen werden die hier beiderseits der Achse Hauptstraße angrenzenden Grundstücksflächen dem Versorgungsbereich zugeschrieben. Auch der hier betrachtete Lidl-Standort ist Bestandteil dieses zentralen Nahversorgungsbereichs. Aufgrund der Lage des Standortes für die LIDL-Erweiterung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gilt der Standort als städtebaulich integriert.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Anlass der Planung

Die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, Gustav-Heinemann-Ufer 54, 50968 Köln hat einen Bauantrag an die Stadt Troisdorf gerichtet, der den Umbau bei gleich-

---

1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf: CIMA - Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln 2006

zeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Discountmarktes auf etwa 1.263 m² vorsah. Da das Vorhaben nicht mit dem geltenden Planungsrecht im Einklang steht, musste der Antrag negativ beschieden werden. Wegen der Lage des Standorts innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs war das Vorhaben jedoch grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern das Planungsrecht entsprechend angepasst würde. Diese Anpassung soll mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren erfolgen.

3.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Standort wird zurzeit bereits durch einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² genutzt. Weitere Einrichtungen und Nebenanlagen existieren auf dem Grundstück nicht. Der südöstlich gelegene Netto - Discountmarkt ergänzt einen bereits gut ausgestatteten städtischen Bereich mit weiteren attraktiven Einzelhandelsnutzungen. Der bestehende Lidl-Discountmarkt wird auch in Zukunft als integraler Bestandteil dieses umfassenden Einzelhandelsangebots gesehen, bedarf aber der inhaltlichen und städtebaulichen Aufwertung. Die Absicht des Marktbetreibers, das Marktgebäude vollständig zu erneuern steht insofern im Einklang mit der gesamten städtebaulichen Entwicklung des Planungsraumes.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des ca. 800 m² großen Marktes entsprechen aufgrund der Enge des Gebäudekörpers bereits seit längerer Zeit nicht mehr den Anforderungen der Kundschaft. Die Präsentation der Waren und der fehlende Komfort beim Einkauf sind nicht mehr zeitgemäß. Mit der Errichtung eines modernen Marktgebäudes werden bei gleicher Sortimentsstruktur die Einkaufsbedingungen für die Kunden verbessert, indem die Waren auf einer um etwa 463 m² vergrößerten Verkaufsfläche auf zukünftig 1.263 m² großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden. Gleichzeitig werden ein Vorbereitungsraum für Backwaren, die im Markt vertrieben werden sollen, sowie ein Raum zur Annahme von Pfandflaschen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen eingerichtet bzw. in den Erweiterungsbau verlagert. Backvorbereitungs- und Pfandflaschenannahmeraum sowie eine zusätzliche Tiefkühlzelle werden in dem Erweiterungsbereich untergebracht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SP4, 4. Änderung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Discountmarktes einschließlich der Neben- und Außenanlagen,

- Planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur entlang der Hauptstraße in Troisdorf-Spich,

- Sicherung der Versorgungsfunktion für die Bewohner im Stadtteil Troisdorf-Spich

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden LIDL-Discountmarktes auf 1.263 m² Verkaufsfläche möglich. Gleichzeitig wird die Struktur der vorgelagerten Stellplatzanlage mit Zufahrt, Anlieferung und Pflanzflächen neu gestaltet.

4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird durch die Stadt Troisdorf als Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Aufgrund seiner Lage innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches, des bestehenden Planungsrechts in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. SP 4 der Stadt Troisdorf und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB kann das Vorhaben der Innenentwicklung zugerechnet werden, so dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden kann. Somit können als Verfahrenserleichterung die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes entfallen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde vom 10.06 2014 bis 09.07.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in der den Bürgern die Inhalte der Planung zur Kenntnis gegeben wurden. Zusätzlich wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Während dieser Verfahren hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Meinung durch Abgabe von Stellungnahmen zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig beteiligt.

4.2 Umweltbelange, Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Die große versiegelte Fläche des Discountmarktgrundstückes wird lediglich durch einige kleine Pflanzflächen zwischen den Parkständen der Stellplatzanlage unterbrochen. Im Bereich des nordwestlich angrenzenden Wohnbaugrundstückes findet sich eine kleine Grünfläche, eingeengt zwischen Marktgebäude und Garagenwand des Wohngebäudes. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Lindenallee sowie zum benachbarten Netto-Markt bestehen schmale etwa 1 m breite Grünstreifen.

Es gibt keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Die Örtlichkeit bietet kein Refugium für Biotopstrukturen und mögliche Artenvorkommen, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der vollständigen Versiegelung ist auch nicht zu erwarten, dass das Plangebiet Bestandteil eines Jagdhabitats z.B. für Fledermäuse darstellt, welches aufgrund der baulichen Erweiterung eingeschränkt werden könnte.

Insgesamt existieren keine Hinweise auf negative Auswirkungen durch die beabsichtigte Maßnahme. Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, insbesondere werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Sondergebiet

Entsprechend den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich der Planänderung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ fest, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu 1.263 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Darüber hinaus sind zur Ergänzung der Hauptfunktion „Nahversorgung“ auch Dienstleistungsbetriebe und kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln innerhalb des Sondergebietes zugelassen. Die Festsetzung eines Sondergebietes ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass das geplante Vorhaben mit seiner Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übersteigt und somit in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig ist.

Mit der Nutzungsfestsetzung wird gleichzeitig der Ausschluss aller weiteren Nutzungen für diesen Bereich bestimmt.

Die Erweiterung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf großflächigen Einzelhandel führt im Ergebnis zu keinen schädlichen Auswirkungen für die in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf ist der Standort als dem zentralen Versorgungsbereich Troisdorf-Spich zugeordnet bestimmt, so dass das Einzelhandelskonzept keiner Anpassung bedarf.

Momentan wie auch zukünftig werden primär nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr soll durch die Erweiterung die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Istzustand sind nicht zu erwarten. Auch der Kundenkreis wird sich weitestgehend aus dem identischen Einzugsgebiet rekrutieren. Dieses umfasst im Wesentlichen den Stadtteil Troisdorf – Spich. Eine räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes kann infolge der Erweiterung des Lidl-Marktes ausgeschlossen werden. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-)Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung dieses Bereichs übernehmen.

Der Zusatzumsatz wird in sich in geringen Dimensionen bewegen, so dass Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Troisdorf auszuschließen sind.

Zur Absicherung der dauerhaften Verträglichkeit des Vorhabens schränkt der Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzungen ein, dass nur das Warensortiment gemäß Troisdorfer Liste (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Troisdorf, Seite 77) zulässig ist.

Ferner wird bestimmt, dass ausnahmsweise auch als Randsortimente zentrenrelevante Sortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig sind, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt, da sich der Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums Troisdorf - Spich befindet.

Diese Festsetzungen zielen einerseits auf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ab, andererseits wird dadurch sichergestellt, dass bei einer eventuellen Aufgabe dieses Marktstandortes andere Einzelhandelsstrukturen, die nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen stehen, hier nicht Raum greifen.

Untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Werbeanlagen) und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind zulässig. Zeichnerisch ist eine Fläche zur Errichtung eines Werbepylons festgesetzt.

Die festgesetzte Art der Nutzung ergibt sich aus der bereits seit Jahren ausgeübten und weiterhin vorgesehenen Nutzung des Standortes in Form einer Einzelhandelseinrichtung. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf mehr als 800 m² erfordert jedoch die planungsrechtliche Festsetzung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Die städtebauliche Wirkung des Einzelhandelsstandorts wird hingegen nicht verändert.

5.1.2. **Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch Einzelhandelskonzepte. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Spich“ der Stadt Troisdorf, der im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf festgelegt wird.

5.1.3. **Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel**

Der Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Es werden sieben Ziele und drei Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert. Unter Anderem

1. dürfen Kerngebiete sowie Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1),
2. dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
   - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
   - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen,

dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 2).

3. dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3).

Diese drei genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall jeweils erfüllt. Der Standort ist Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsgebietes sowie des zentralen Versorgungsbereiches Troisdorf-Spich und entspricht insofern den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Troisdorf. Ferner wird die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche in Troisdorf und in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigt wird. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird nicht gefährdet.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich, da nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Die festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen korrespondieren mit dem geplanten eingeschossigen Bauwerk und der festgesetzten Dachform (Satteldach / Flachdach).

Die Gesamtgrundstücksgröße für den Einzelhandelsstandort beträgt 5.466 m² (100 %). Die Gesamtgröße des vorgesehenen erweiterten Baukörpers beträgt 1.650 m². Daraus ergibt sich eine gerechnete GRZ von 0,30. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige GRZ in Sondergebieten 0,8. Insofern ist die Errichtung des vorgesehenen Baukörpers unter Beachtung der BauNVO zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Dabei darf gem. § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei eine Höchstgrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf (Kappungsgrenze).

Bei einer vollständigen Hinzurechnung der Stellplatzanlage und Nebenflächen (2.680 m²) exklusive der festgesetzten Grünflächen (410 m²) ergibt sich eine GRZ von 0,79 für das Bebauungsplangebiet. Mithin wird die Höchstgrenze gem. BauNVO sowie der Kappungsgrenze nicht überschritten.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen und durch eine Baulinie bestimmt. Die Baulinie betrifft die westliche Abgrenzung des vorhandenen Baukörpers und ist zum benachbarten Wohngebiet hin orientiert. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die zwingende Platzierung des Baukörpers an diese Stelle, um auf diese Weise sicher zu stellen, dass in einem ansonsten möglichen Freibereich zwischen Baukörper und

Wohngebiet keine städtebaulichen Missstände entstehen. Gleichzeitig erfolgt auf diese Weise ein durch das Bauvorhaben bewirkter maximaler Lärmschutz gegenüber der Wohnnutzung.

Die durch Baugrenzen und Baulinie festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Abschnitte gegliedert, in denen im Bereich des Bestandsgebäudes nur die Ausbildung eines Satteldaches zulässig ist, während in dem Erweiterungsbereich die Errichtung eines Flachdaches verbindlich festgesetzt wird. Durch die Festsetzung eines Flachdaches auf der Ostseite des Marktgebäudes wird die Dominanz des Gesamtbaukörpers reduziert und es findet eine verträgliche Einbindung des Erweiterungsbaus in das Stadtbild statt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche korrespondiert mit den Inhalten des bisher gültigen Bebauungsplans Sp 4 Blatt 1, 3. Änderung, weicht jedoch in ihrer östlichen Begrenzung um 2 m davon ab. Durch die Reduzierung um diese 2 m wird innerhalb der Parkplatzfläche Raum für die Anlage von Grünstreifen zwischen den Parkplatzreihen geschaffen, die diesen Parkplatz gliedern und gleichzeitig die Versiegelung reduzieren. Die derart festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche deckt einen Bereich ab, in dem das geplante Bauvorhaben einen Spielraum im Hinblick auf die bauliche Entfaltung hat. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, dass zukünftig in kleinem Umfang bauliche Veränderungen vorgenommen werden können, ohne dass ein erneutes Bebauungsplanverfahren durchlaufen werden muss. Der Festsetzungskatalog dieser Bebauungsplanänderung ist jedoch zu beachten.

5.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird für den Bereich des geplanten bzw. vorhandenen Gebäudes über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage (Höhe über NHN) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird auf eine maximal zulässige Höhe von 64,0 m ü. NHN begrenzt und entspricht der Höhe des Bestandgebäudes. Der Erweiterungsbau wird als Flachdach ausgeführt, dessen maximale Höhe bezogen auf die umlaufende Attika auf eine Höhe von 61,5 m ü. NHN begrenzt wird.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate etc. sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energieformen bis zu einem Maß von maximal 1,00 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

5.5. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.5.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über die leistungsfähige Hauptstraße (Bundesstraße 8) erschlossen. Diese bindet den Standort nach Norden unmittelbar an das Spicher Ortszentrum an, nach Süden erreicht man nach ca. 2,5 km das Stadtzentrum Troisdorf.

Über die Hauptstraße verkehren die Buslinien 503 mit Anbindung der Zentren von Troisdorf und Siegburg sowie 508 mit Anbindung nach Köln Wahn, Troisdorf und

Sankt Augustin. Die nächste Einstiegshaltestelle ist etwa 80 m von Standort des Marktes entfernt.

Beidseitig der Hauptstraße führen jeweils ein Radweg und Fußweg in nördlicher (Ortsmitte Spich) und südlicher Richtung (Zentrum Troisdorf).

Insofern bestehen günstige Bedingungen sowohl für den motorisierten und nicht motorisierten individuellen Verkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV).

5.5.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Standortes erfolgt direkt über den Kundenparkplatz mit unmittelbarer Anbindung an die Hauptstraße. Der Anlieferungsverkehr für den Discountmarkt erfolgt unmittelbar aus der Hauptstraße heraus über den Parkplatz. Die Anlieferung erfolgt in der Regel außerhalb der Öffnungszeiten, so dass eine Konfrontation zwischen Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht gegeben ist.

5.5.3. Ruhender Verkehr

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung- VV BauO NRW - sind bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche je 10 bis 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall wären mithin etwa 42 bis 126 Stellplätze erforderlich. Es ist geplant, für das Bauvorhaben, das bisher über 109 Stellplätze verfügte, zukünftig ca. 86 Stellplätze zu errichten bzw. aus dem Bestand zu übernehmen. Diese vorgesehene Anzahl an Stellplätzen liegt innerhalb der Bandbreite der nachzuweisenden Stellplätze und reicht demnach aus.

5.5.4. Verkehrsbelastung

Der Lidl-Markt dient auch nach der geplanten Erweiterung vor allem der Versorgung der im Ortsteil Spich ansässigen Bevölkerung – hier vor allem dem Nahversorgungszentrum „Spich“ funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich. Zusammen mit dem ebenfalls im Nahversorgungszentrum Spich ansässigen Discountmarkt Netto in direkter Nachbarschaft stellt der Lidl-Discountmarkt die zentrale Nahversorgungseinrichtung im Nahversorgungszentrum dar, für den im Zuge der geplanten Erweiterung eine Bestandssicherung erfolgt.

Es ist davon auszugehen, dass es trotz der Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keiner Erhöhung der Marktumsatzleistung kommen wird. Insofern ist auch nicht von einer verkehrlichen Zunahme nach Realisierung der Um- und Erweiterungsmaßnahme auszugehen. Ausgehend von der Verkaufsfläche sowie der Flächen Flächenproduktivität lässt sich eine überschlägige Umrechnung in Kfz-Fahrten ermitteln. Dabei gelten folgende Annahmen:

- Flächenproduktivität je m² VK 6.940 €[2]

[2] (Quelle: http://de.statista.com/statistik/daten/studie/294986/umfrage/flaechenproduktivitaet-der-fuehrenden-discounter-in-deutschland/) Stand 2013

(Quelle:
http://de.statista.com/statistik/daten/studie/294986/umfrage/flaechenproduktivitaet-der-fuehrenden-discounter-in-deutschland/) Stand 2013

- Verkaufsfläche 1.263 m²

- Kundenanteil ÖPNV 5 %

- Kundenanteil Radfahrer 12 %

- Kundenanteil Fußgänger 12 %

- Kundenanteil IV 71 %

- mittlerer Einkaufswert 60 €

- Anzahl Einkaufstage 300 / Jahr

Daraus ergeben sich 8,765 Mio. € Umsatz / 60 € / 300 Tage / x 71 % = 345 Einkaufsfahrten je Einkaufstag bzw. 35 Fahrten je Stunde (10.00 - 20.00 Uhr). Diese Größenordnung kann durch die leistungsfähige Hauptstraße bewältigt werden und dürfte etwa dem heutigen auf diesen Standort gerichteten Ziel- und Quellverkehr entsprechen. Insofern ist davon auszugehen, dass es durch die Erweiterung des Discountmarktes zu keiner im Verkehrsablauf erkennbaren Steigerung der verkehrlichen Inanspruchnahme der Straßeninfrastruktur kommt.

Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich sind und dass der auf das LIDL-Objekt gerichtete Verkehr durch das vorhandene Straßensystem einschließlich der Knotenpunkte bewältigt werden kann.

5.6. Verkehrliche Festsetzungen

Das Vorhaben beinhaltet die Anlage einer Stellplatzfläche mit insgesamt ca. 86 Stellplätzen für den Kundenverkehr. Zielsetzung für die Positionierung der Stellplatzanlage ist eine gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit von den äußeren Erschließungsflächen aus (Hauptstraße). Kunden sollen bereits frühzeitig erkennen, ob und in welchem Umfang freie Stellplätze verfügbar sind und wie diese auf kürzestem Weg angefahren werden können. Dadurch wird der Stellplatzsuchverkehr minimiert und Gefahrenpotentiale werden reduziert. Die vorgesehene Stellplatzzahl ist an den allermeisten Verkaufstagen ausreichend, lediglich für einige wenige Ausnahmetage (Gründonnerstag, letzter Werktag vor Feiertagen und verlängerten Wochenenden) sind größere Kundenströme zu erwarten, für die diese Stellplatzanlage an ihre Kapazitätsgrenze geführt wird.

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch die Stellplatzanlage mittels Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten fest.

Das Vorhaben bezieht sich auf ein einzelnes zusammenhängendes Grundstück und wird durch die Hauptstraße verkehrlich erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch das Projekt nicht betroffen. Entsprechend werden im Bebauungsplan für diesen Bereich keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Festsetzung und Dimensionierung des Ein- und Ausfahrtbereichs zum Marktgelände wird sichergestellt, dass keine Konflikte mit den auf die benachbarten Nutzungen gerichteten Verkehr zu befürchten sind.

5.7. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Das Plangebiet ist bereits im jetzigen Zustand nahezu vollkommen überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Die große versiegelte Fläche des Discountmarktgrundstückes wird lediglich durch einige kleine Rasenflächen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen und Pflanzbeeten zwischen den Parkständen der Stellplatzanlage unterbrochen. Bäume oder Gehölze sind in geringem Umfang zwischen den Stellplatzreihen vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf die Anlage bzw. Erhalt von Grünstreifen zwischen der Stellplatzanlage und der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße sowie von weiteren Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Lindenallee sowie der südlichen Grenze zum Nettomarkt, die heute bereits bestehen. Ferner setzt der Bebauungsplan Pflanzstreifen zwischen den zentralen Stellplatzreihen in einer Breite von 1,0 m fest. In der Summe werden etwa 410 m² Grünfläche planungsrechtlich in der Planzeichnung festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden diese Grünflächen durch Pflanzgebote ergänzt. So sollen straßenbegleitend zur Hauptstraße und in den Pflanzstreifen zwischen den zentralen Stellplatzreihen Baumpflanzungen erfolgen sowie Heckenstrukturen geschaffen werden. Diese Festsetzungen erfolgen zeichnerisch und werden in textlicher Form konkretisiert. Durch die Anlage dieser Grünflächen wird der Parkplatzbereich gegliedert und klar von der öffentlichen Verkehrsfläche der Haupterschließung - der Hauptstraße - abgegrenzt. Ferner ist die Grünfläche entlang der Hauptstraße Standort für den Werbepylon, der auf das Unternehmen aufmerksam machen soll.

Als Ausgleich zu der intensiven Überbauung mittels Marktgebäude und Stellplatzanlage bis hin zu einer GRZ von 0,8 wäre eine Befestigung der Stellplatzflächen durch versickerungsfähige Materialien, z.B. durch ein Ökopflaster, sinnvoll und ökologisch wirksam. Da das Plangebiet jedoch in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Zündorf liegt, ist eine wasserdurchlässige Befestigung der befahrbaren Freiflächen zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig. Insofern wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die Flächen des Parkplatzes – Stellplätze und Fahrgassen – nur mit wasserundurchlässigen Materialien errichtet werden dürfen.

5.8. Ver- und Entsorgung

5.8.1. Schmutzwasser

Das belastete Niederschlagswasser der Zuwegungen, Zufahrten, Betriebseinrichtungen und Betriebsflächen wird über den vorhandenen Kanal in der Hauptstraße abgeführt.

5.8.2. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für die Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstückes nicht möglich. Insofern soll auf die Möglichkeit der Einleitung der Wässer in den Kanal Gebrauch gemacht werden.

5.9. Sonstige Festsetzungen

5.9.1. Altlasten

lm Bereich der Bebauungsplanänderung ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises die sanierte/gesicherte Altlast mit der Nr. 5108/2001-0 erfasst. Bei dem Altstandort handelt es sich um den ehemaligen Baustoffgroßhandel MOBAU Engels & Co GmbH, welcher hier auch eine Tankstelle betrieben hat. Durch Vorerkundungen wurden in verschiedenen Bereichen schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen. Im Jahr 2004 erfolgte die Sanierung durch Aushub und Entsorgung der belasteten Bodenhorizonte. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde eine kombinierte Sanierung durch Aushub bis ca. 4 m Tiefe und Sicherung der Restkontamination durch Überbauung (Versiegelung) durchgeführt.

Im Bebauungsplan wird durch eine textliche Festsetzung bestimmt, dass beim Antreffen von verunreinigten Bodenhorizonten im Rahmen der Baumaßnahme gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren ist. Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

5.9.2. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung für die erstmalige Zulassung des LIDL-Discountmarktes im Jahre 2004 wurden die Emissionsbedingungen des Marktes einschließlich der Stellplatzanlage und der auf ihn gerichteten Nutzungsansprüche the-

matisiert. Zur Klärung des Verhältnisses zwischen umgebender Wohnbebauung und auftretender Lärmemissionen wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt[3], das anlässlich dieser Planung noch einmal überprüft worden ist und seine Gültigkeit behält **(Anlage 1)**. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1329 bestehende 2 m hohe KSV-Wand zum Schutz der Wohnfunktion gegenüber den Lärmemissionen ausreichend ist. Gleichzeitig fordert die Emissionsprognose die Errichtung einer 2,5 m hohen KSV-Wand an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1341, um eine entsprechende Schalldämmung zu erreichen. Beide Schallschutzwände bestehen auch heute und bieten einen wirkungsvollen Schutz der Wohnbebauung gegenüber den vom Marktgrundstück ausgehenden Emissionen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass diese Lärmschutzeinrichtungen dauerhaft erhalten bleiben müssen.

Im Zuge der Erweiterung und des Umbaus des bestehenden Lidl- Marktes werden neue moderne Kühlmöbel im Markt installiert, die eine geringere Kühl- und Kälteleistungsaufnahme erfordern. Insofern werden aufgrund dieser Geräte geringere Geräuschemissionen zu erwarten sein. Ferner ist die geplante neue Tiefkühlzelle nach Osten zur Hauptstraße hin orientiert, so dass sie keinen negativen Einfluss auf die westlich gelegene Wohnbebauung hat. Eine planungsrechtliche Regelung der Geräuschemissionen gem. TA – Lärm im Rahmen der Bauleitplanung ist über die bestehende Schalltechnische Prognose hinaus insofern nicht erforderlich, da sich die Geräuschsituation im Vergleich zu 2004 aufgrund der Sondergebietsnutzung nicht negativ verändert hat.

5.9.3. Einsatz erneuerbarer Energien

Im Zuge der Um- und Erweiterungsbebauung wird eine neue hocheffiziente Heizung eingebaut. Zudem werden die Außenbauteile des Gebäudes (Wände, Dächer, usw.) nach den gesetzlich bestimmten Vorschriften (EnEV 2014) gedämmt. Damit wird ein wenn auch geringer Beitrag im Hinblick auf die sparsame Verwendung von fossilen Energien geliefert. Zusätzliche Maßnahmen wie Photovoltaik, Solartechnik, Erdwärme usw. sind aufgrund der spezifischen Bedingungen des Funktionsgebäudes nicht angezeigt.

5.10. Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan setzt gem. § 86 BauO NW die jeweilige Dachform des Hauptbaukörpers (Satteldach) sowie der Anbauten (Flachdach) fest.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

---

[3] GRANER + Partner, Ingenieure, Schalltechnisches Prognosegutachten LIDL SB-Markt Troisdorf-Spich, Bergisch Gladbach 24.03.2004

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Troisdorf entstehen keine Kosten im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der Realisierung der Baumaßnahme. Sämtliche Aufwendungen für die Bauleitplanung sowie für die Objektplanung (Gebäude und Freiflächen) werden durch den Marktbetreiber getragen.

8. Anlagen

- Schalltechnisches Prognosegutachten LIDL SB-Markt Troisdorf-Spich, GRANER + Partner, Ingenieure Bergisch Gladbach, Überarbeitung vom 06. November 2014 **(Anlage 1)** inkl. Gutachten-Anlagen 1, 2 und 3

Troisdorf, den

In Vertretung

Helmut Wiesner
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

9. Inhalt

B e g r ü n d u n g 2

1. Plangebiet 2

2. Bisherige planungsrechtliche Situation 2

2.1. Regionalplan 2

2.2. Flächennutzungsplan 2

2.3. Bebauungsplan 3

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3

2.5. Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf 3

3. Ziel und Zweck der Planung 3

3.1. Anlass der Planung 3

3.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4

4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 5

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 5

4.2 Umweltbelange, Artenschutz 5

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes 6

5.1. Art der baulichen Nutzung 6

5.1.1. Sondergebiet 6

5.1.2. Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept 7

5.1.3. Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 7

5.2. Maß der baulichen Nutzung 8

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 8

5.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) 9

5.5. Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 9

5.5.1. Äußere Erschließung 9

5.5.2. Innere Erschließung 10

5.5.3. Ruhender Verkehr 10
5.5.4. Verkehrsbelastung 10
5.6. Verkehrliche Festsetzungen 11
5.7. Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 12
5.8. Ver- und Entsorgung 13
5.8.1. Schmutzwasser 13
5.8.2. Niederschlagswasser 13
5.9. Sonstige Festsetzungen 13
5.9.1. Altlasten 13
5.9.2. Immissionsschutz 13
5.9.3. Einsatz erneuerbarer Energien 14
5.10. Gestaltungsvorschriften 14
6. Verwirklichungsmaßnahmen 14
7. Kosten und Finanzierung 15
8. Anlagen 15