STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan SP 4, Blatt 1, 5. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße 75
(Erweiterung des Netto-Marktes)

- im beschleunigten Verfahren

Satzungsbeschluss 02.07.2019

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, 5. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße 75
(Erweiterung des Netto-Marktes im beschleunigten Verfahren)

1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Troisdorf-Spich. Es handelt sich um den bereits durch einen Netto-Markt genutzten Standort, der um- und weiter ausgebaut werden soll. Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Grundstück des Lidl Discountmarktes begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die „Hauptstraße", im Südosten grenzt das Grundstück an den Fußweg zwischen „Walther-Rathenau-Straße" und „Hauptstraße". Südwestlich des Standortes liegen Wohnbau-Grundstücke und ein Privatweg, der zur Erschließung der Grundstücke dient.

Insgesamt umfasst das Plangebiet das Flurstück 872 und 873 in der Gemarkung Spich, Flur 10. Die Größe des Plangebietes beträgt 4.105,00m². Die „Hauptstraße" stellt die Hauptverkehrsachse des Stadtteils dar, in ihrem gesamten Verlauf konzentrieren sich hier unterschiedliche Nutzungen – Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen sowohl hinsichtlich der Lage des Plangebietes als auch hinsichtlich der Flächengröße vor, da die Schwelle von 20.000m² Grundfläche selbst in Kumulation mit der am 16.04.2016 in Kraft getretenen 4. Planänderung für das benachbarte Grundstück des Lidl Discountmarktes nicht erreicht wird.

Die Planung unterliegt gem. Nr.18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG (großflächiger Einzelhandel, Prüfwert > 1.200 m² Geschossfläche bis < 5.000m²) der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen (s. **Anlage 3**).

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. Im Planverfahren wurde bei der BR Köln angefragt, ob hinsichtlich der Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung die neue Größe von insgesamt 2.300m² für das SO5-Gebiet im FNP mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt. Mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 13.03.2019 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung bestätigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf stellt den gesamten Bereich der Plangebietsfläche einschließlich des benachbarten Grundstücks des Lidl Discountmarktes als Sondergebiet SO 5 dar. Das südwestlich benachbarte Wohngebiet um die „Walther-Rathenau-Straße“ ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. SP4 Bl. 1 der Stadt Troisdorf aus dem Jahre 1992, setzt für den Geltungsbereich des Vorhabengrundstücks ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 und einer GFZ = 1,2 bei eingeschossiger Bauweise fest. Entlang der „Hauptstraße“, über eine Bautiefe von 16,00m, ist eine 2-Geschossigkeit festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch ein System von Baugrenzen bestimmt. Die südwestlich angrenzende Wohnbebauung der „Walther-Rathenau-Straße“ ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan SP 4, Blatt 1. Die beabsichtigte Vergrößerung des Netto-Marktes auf eine Verkaufsfläche von mehr als 800,00m² führt zu einer Großflächigkeit gemäß Einzelhandelserlass NRW, welche innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig ist. Im Wege der Anpassung soll für den Bereich der Bebauungsplanänderung die Verkaufsfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten SO 5-Gebietes von 1.300m² auf 2.300m² berichtigt werden, da das SO 5-Gebiet bisher nur den benachbarten, großflächigen Lidl Discountmarkt berücksichtigt hat. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Baufläche entlang der „Hauptstraße“ sieht oberhalb des EG zusätzlich noch Wohnen und Büronutzung als flächenmäßig untergeordnete Nutzungen vor, sodass auch für den Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Sondergebiet Einzelhandel“ als allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets übernommen worden ist.

Die Planänderung liegt auch innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Spich“, der aus dem Einzelhandelskonzept übernommen worden ist. Insofern gilt der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Der bestehende Netto-Markt soll mit seiner Verkaufsfläche und dem Erscheinungsbild modernisiert und erweitert werden.

Dieses Vorhaben steht dem geltenden Planungsrecht jedoch entgegen. In Bezug auf die Lage des Standortes, innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig.

Mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von bis zu 1.000,00m² soll diese an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies erfordert aber eine entsprechende Anpassung des Planungsrechtes. Durch das von den Eigentümern beantragte Bauleitplanverfahren soll diese Anpassung erfolgen.

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Standort wird zurzeit bereits durch einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 830,00m² genutzt.

Im angrenzenden Gebäudekomplex sind noch Gastronomie, Schreibwaren, ein Sonnen- und ein Kosmetikstudio untergebracht. Da diese teilweise Flächen der zukünftigen Verkaufsfläche des Netto-Marktes nutzen, ist auch hier eine Umplanung / ein Anbau erforderlich. Der nordöstlich gelegene Lidl-Discountmarkt wurde bereits aufwändig umgebaut.

Um das umfassende Einzelhandelsangebot des Netto-Marktes weiterhin attraktiv präsentieren zu können, ist eine inhaltliche und städtebauliche Aufwertung erforderlich. So kann der Netto-Markt auch zukünftig integraler Bestandteil des umfassenden Einzelhandelsangebots bleiben.

Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Netto-Markts nimmt die städtebauliche Entwicklung des Planungsraumes auf und führt diese fort.

Die momentanen Einkaufsbedingungen des ca. 830,00m² 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 120,00m² vergrößerten Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 1.000m² großzügiger präsentiert und die Bewegungsräume der Kunden im Markt und in der Kassenzone verbessert werden.

Die der Gastronomie durch die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes verloren gegangenen Flächen sollen im Bereich des rückwärtigen Gebäudekomplexes angebaut werden. Mit dem geplanten Abstand der Baugrenze von 4,00m zur Grundstücksgrenze der Wohnbebauung ist eine negative Auswirkung auf die Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die nachbarschützenden Rechte bleiben gewahrt.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² soll zukünftig die Möglichkeit gegeben sein, diese zeitnah den Gegebenheiten und Erfordernissen anzupassen.

Eine vergleichbare Verkaufsfläche ist auf dem angrenzenden Grundstück des Lidl-Discountmarktes bereits im B-Plan festgesetzt.

Entlang der „Hauptstraße“ soll die im gültigen B-Plan SP 4, Blatt 1, festgesetzte 2-Geschossigkeit beibehalten werden. Diese als Sondergebiet festgesetzte Fläche soll im Erdgeschoss großflächigen Einzelhandel und oberhalb des Erdgeschosses eine Wohn- oder Büronutzung ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SP4, 5. 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
- Schaffung von Wohnraum oder Büroflächen entlang der „Hauptstraße“ als zusätzliche Option

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Netto-Discountmarktes auf 1.000 m² Verkaufsfläche möglich. Im Zusammenhang mit einer ergänzenden straßenbegleitenden Bebauung wäre dies dann mit der Neuordnung der Stellplatzanlage und einer optionalen Tiefgarage verbunden. Diese Option soll auch zukünftig den Standort sichern und den Betreiber kurzfristig handlungsfähig machen.

4 Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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 Innentwicklung zugerechnet werden, sodass im Rahmen des Änderungsverfahrens 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 in der Zeit vom 04.02.2019 bis 08.03.2019 die frühzeitige der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weiterhin fand am 12.03.2019 eine öffentliche Anhörung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt mit nachfolgendem Planaushang bis 18.03.2019 (verlängert bis 01.04.2019) im Rathaus.

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. Nur im Bereich des südwestlich angrenzenden Wohnbaugrundstückes findet sich eine Grünfläche, direkt angrenzend an dem vorgesehenen Erschließungsweg der Wohnbebauung und der „Walther-Rathenau-Straße". Diese Grünfläche wird durch die erforderliche rückwärtige Erweiterung des Marktes und die entsprechend angeordnete Baugrenze geringfügig reduziert.

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. In Teilbereichen, entlang der „Walter-Rathenau-Straße" und zur Wohnbebauung, soll eine private Grünfläche festgesetzt werden. Ebenso soll entlang der „Hauptstraße" eine private Grünfläche als bedingte Festsetzung, bis zur Bebauung, erfolgen.

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 der Ausgangslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Weiterhin wurde eine Artenschutzprüfung (Vorprüfung) erstellt, um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen (s. **Anlage 2**).

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 1. „Großflächiger Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt" fest, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu 1.000,00m² 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. Weiterhin ist entlang der „Hauptstraße" zusätzlich zur Festsetzung des Sondergebietes oberhalb des Erdgeschoss eine Wohn- oder Büronutzung zulässig. Dies soll u. a. den steigenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung tragen.

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, sodass 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 sollen 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 Netto-Marktes weitgehend ausgeschlossen werden. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung dieses Bereichs übernehmen.

Der Zusatzumsatz wird sich in geringen Dimensionen bewegen, sodass Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs und der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Troisdorf auszuschließen sind (s. Auswirkungsanalyse **Anlage 1**).

Zur Absicherung der dauerhaften Verträglichkeit des Vorhabens schränkt der Bebauungsplan durch seine textlichen 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 als Randsortimente zentrenrelevante Sortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig sind, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche beträgt, da sich der Standort in peripherer Lage zum Nebenzentrum Troisdorf-Spich befindet und in der festgesetzten Größe die städtebauliche Verträglichkeit nur für eine Nahversorgungsfunktion nachgewiesen ist.

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, ergänzt durch textliche Festsetzungen zur Größe und Höhe der Ansichtsfläche.

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 800m² 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. Der Projektstandort befindet sich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Troisdorf aus dem Jahr 2006[1] und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2010, 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 Netto-Standort ist Bestandteil dieses zentralen Nahversorgungsbereichs. Aufgrund der Lage des Standortes für die Netto-Erweiterung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gilt der Standort als städtebaulich integriert.

[1] Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Troisdorf: CIMA – Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Köln 2006 und Fortschreibung aus 2010

5.1.3 Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW, Großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan NRW 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 2 Baunutzungsverordnung, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
   - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen wie
   - 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. 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) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen korrespondieren mit dem vorhandenen eingeschossigen Bauwerk und der bis zu dreigeschossigen Bauweise in der umgebenden Nachbarschaft. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachform (Satel-Pultdach / Flachdach).
Die Gesamtgrundstücksgröße für den Einzelhandelsstandort /Wohn- und Bürobebauung beträgt 4.105,00m² (100%). Die Gesamtgröße der vorgesehenen Baufläche beträgt 3.284,00m². Daraus ergibt sich eine gerechnete GRZ von 0,80. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige GRZ in Sondergebieten 0,8. Insofern ist die festgesetzte zu bebauende Fläche 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 (3.871,00m²) exklusive der festgesetzten Grünflächen (245,00m²), ergibt sich eine GRZ von 0,94 für das Bebauungsplangebiet. Somit wird die Höchstgrenze gem. BauNVO sowie die Kappungsgrenze bereits überschritten.

Gebäudenutzungen eines Verbrauchermarktes erfolgen überwiegend in eingeschossiger Bauweise. Ebenso müssen die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies ist einhergehend mit einer hohen, bebauten und versiegelten Fläche.

Da es sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht um eine Überschreitung der Kappungsgrenze in geringfügigem Ausmaß handelt, wird zum Ausgleich im Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Diese gilt für Teilbereiche der zu den Stellplätzen orientierten Fassade der Baufläche SO. Für die Pflanzbeete werden Flächen entsiegelt und begrünt.

Ebenso sind Flachdachflächen von Neubauten zukünftig zu begrünen, wenn sie nicht durch Formen der regenerativen Energien genutzt werden. Entsprechende Pflanzgebote werden in den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 Abs.1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Abschnitte gegliedert, in denen im Bereich des Bestandsgebäudes nur eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach zulässig ist, während in dem Bereich entlang der „Hauptstraße", die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Pult- und Satteldach verbindlich festgesetzt wird. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche korrespondiert mit den Inhalten des bisher gültigen Bebauungsplans SP 4 Blatt 1.

In südwestlicher Richtung wird die Baugrenze überwiegend mit einem Abstand bis zu 4,00m zur Grundstücksgrenze an diese herangeführt. Hierdurch soll das Planungsrecht für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes gesichert werden. Im Bereich der festgesetzten Grünfläche vergrößert sich der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze der Wohnbebauung und der „Walther-Rathenau-Straße".

Als Kompensation dieser Bauflächenerweiterung wird die östliche Baugrenze überwiegend mit einem Abstand von 8,50m zur Grundstücksgrenze angeordnet, ansonsten an den Verlauf der bestehenden Bebauung angepasst.

Die westliche Baugrenze hat einen Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze. Hierdurch reduziert sich die GRZ auf eine Baufläche von 0,8. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht so zukünftig erforderliche bauliche Veränderungen, 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 eingeschossigen Bereich des geplanten bzw. vorhandenen Gebäudes über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage (Höhe über NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf eine maximal zulässige Höhe von 61,50m ü. NHN begrenzt und entspricht ca. der Höhe des Bestandgebäudes. Die Höhe des Baufensters, entlang und direkt angrenzend zur „Hauptstraße" wird entsprechend der Dachform festgesetzt. Die Höhe bei einem Gebäude mit Flachdach ist auf max. 66,60m ü. NHN begrenzt. Bei max. zwei Vollgeschossen soll so eine freie Gestaltungsmöglichkeit des Staffelgeschosses gegeben sein.

Bei Satteldächern ist die Traufhöhe auf max. 64,40m ü. NHN und die Firsthöhe auf max. 71,00m ü. NHN begrenzt. Mit diesen Höhenfestsetzungen wird Bezug zu der umgebenden Bebauung genommen und soll so ein einheitliches städtebauliches Bild ergeben.

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 1,00m 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. 2,50 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 20,00m vom 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 von der „Hauptstraße“ aus getrennt vom Kundenparkplatz. Die Anlieferung erfolgt in der Regel außerhalb der Öffnungszeiten, sodass eine Konfrontation zwischen Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht gegeben ist.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Gemäß der früheren Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NRW, die als Richtzahlen noch Anwendung findet, sind bei Verkaufsstätten mit mehr als 700,00m² Verkaufsfläche, je 10,00m² bis 30,00m² Verkaufsfläche, 1 Stellplatz nachzuweisen. Im vorliegenden Fall wären für die vorhabenbezogen vorgesehene Verkaufsfläche von 950,00 m² mithin etwa 32 bis 95 Stellplätze erforderlich. Es besteht auf dem Grundstück eine Stellplatzanlage mit ca. 45 Stellplätzen. Nach Abzug der für die Verkaufsfläche von 950,00 m² mindestens erforderlichen 32 Stellplätze verbleiben noch ca. 13 Stellplätze für die übrige, auf dem Grundstück vorhandene Nutzung Dienstleistung / Gastronomie.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstückes sind auf der Stellplatzanlage ausreichend freie Parkplätze vorzufinden. Die Verkaufsfläche, soll kurzfristig um ca. 19% steigen. Es ist davon auszugehen, dass die Kundenzahl und damit der PKW-Verkehr, inkl. Fußgängerbewegungen, im Verhältnis nur geringfügig steigen wird – es werden nicht mehr Waren angeboten, sondern nur großzügiger präsentiert. Dies wird aus vergleichbaren Markterweiterungen eher zu einem Mehrumsatz je Kunden führen, als zu einem Mehrumsatz durch eine höhere Kundenanzahl. Die vorhandenen Stellplätze reichen für den zu erwartenden Verkehr aus.

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

Die vorhandene Anzahl an Stellplätzen liegt innerhalb der Bandbreite der nachzuweisenden Stellplätze und reicht demnach aus.

5.5.4 Verkehrsbelastung

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

Es ist davon auszugehen, dass es durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu einer Erhöhung der Marktumsatzleistung von max. 17,5% auf 4,0 Mio. € kommen wird.

- Flächenproduktivität je m² VK ca.4.211 €²

Daraus ergeben sich 4,000 Mio. € Umsatz / 303 Tage / 16,90€ / 0,99 Abschluss / x 71% / 1,1 Kfz-Besetzung = 509 Einkaufsfahrten je Einkaufstag, bzw. 36 Fahrten je Stunde (8:00 – 22:00 Uhr). Diese Größenordnung kann durch die leistungsfähige „Hauptstraße“ mit einer 8,80 m breiten Fahrbahn bewältigt werden. Dieser Wert liegt um nur 19% höher als der heutige auf diesen Standort gerichtete Ziel- und Quellverkehr. Insofern ist davonauszugehen, 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 Netto-Objekt gerichtete Verkehr durch das vorhandene Straßensystem, einschließlich der Knotenpunkte, bewältigt werden kann.

5.5.5 Sonstige verkehrliche Festsetzungen

Stellplätze und Tiefgarage sind innerhalb der Baufläche möglich. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zeichnerisch die Stellplatzanlage / Tiefgarage mittels Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Tiefgarage 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 dem auf die benachbarten Nutzungen gerichteten Verkehr zu befürchten sind.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im östlichen Grundstücksbereich vorhandene und bereits im B-Plan SP 4 Blatt 1, gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, wird übernommen. Es ist in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und mit seinem Schutzstreifen zeichnerisch im B-Plan dargestellt. Die überbaubare Fläche hat zukünftig einen größeren Abstand zur Leitung und dem Schutzstreifen.

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 eine Pflanzfläche entlang der rückwärtigen, äußeren Grundstücksgrenze und eines Pflanzbeetes entlang der „Hauptstraße“ unterbrochen. Bäume sind in geringem Umfang im hinteren Grundstücksbereich zur Wohnbebauung vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf den Erhalt der rückwärtigen Grünfläche zur Wohnbebauung. Über eine Mindestbreite der Pflanzfläche von 1,00m entlang der hinteren Grundstücksgrenze soll eine Begrünung zur Wohnbebauung sichergestellt werden. Dies soll über eine Heckenstruktur erfolgen. Ebenso sollen die beiden unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume soweit wie möglich in diesem Bereich erhalten werden, der eine Fläche von ca. 230,00m² einnimmt. Die festgesetzte Grünfläche im Bereich der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche soll als bedingte Festsetzung bis zur Bebauung festgesetzt werden. Im Zuge einer möglichen Bebauung hat als Kompensation eine extensive Dachbegrünung in vergleichbarer Größenordnung von mind. 15,00m² zu erfolgen. Die übrigen Grundstücksflächen sind bereits heute bebaut oder für Zufahrten und Stellplätze versiegelt.

Eine Dachflächenbegrünung der vorhandenen Gebäude ist aus statischer Hinsicht nicht möglich. Von zukünftigen Anbauten sollen die Flachdächer jedoch begrünt werden, sollten die Dachflächen nicht für die Nutzung durch regenerative Energieformen genutzt werden.

Ebenso sollen Teilbereiche der Fassade, die der Stellplatzfläche zugewandt sind als Ausgleich für die Bodenversiegelung begrünt werden. Durch den zwischen Stellplatzanlage und „Hauptstraße“ bestehenden Grünstreifen wird die Stellplatzanlage von der öffentlichen Verkehrsfläche zz. teilweise abgetrennt. Diese Grünfläche ist auch Standort für den Werbepylon, der auf das Unternehmen auf dem Grundstück aufmerksam macht. Bei einer möglichen Überbauung soll der Entfall dieser Grünfläche durch eine Flachdachbegrünung ausgeglichen werden, sofern die Dachfläche nicht durch regenerative Energieformen genutzt wird.

Diese Festsetzungen erfolgen zeichnerisch oder werden in textlicher Form konkretisiert.

Als Ausgleich zu der intensiven Überbauung mittels Marktgebäude und Stellplatzanlage bis hin zu einer GRZ von über 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. Das Gebäude wurde vor 1996 errichtet. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstückes nicht möglich. Insofern soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den Kanal eingeleitet werden.

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.9.1 Altlasten

Mit Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 15.11.2018 wurde bestätigt, dass das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster als altlastverdächtige Fläche erfasst ist. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Evtl. anfallendes, bauschutthaltiges oder organoleptisches auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.9.2 Immissionsschutz

Auf dem Grundstück ist bereits heute ein Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von 830,00m² vorhanden, ebenso 5 weitere, kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, u. a. ein Billard-Bistro, Gastronomiebetrieb und ein Kosmetik- und Sonnenstudio.

Der ruhende Verkehr ist auf einer Stellplatzanlage, direkt angrenzend und anfahrbar von der „Hauptstraße“ angeordnet. In Bezug auf die nur geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes um 170,00m², ist von einem nur geringfügigen Anstieg des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens auszugehen.

Die Wohnbebauung, süd- und südwestlich angrenzend zum Grundstück, ist zum Stellplatz hin über das vorhandene Gebäude abgeschirmt. Die östlich liegende Wohnbebauung ist der Immission der „Hauptstraße“ ausgesetzt, die die Lärmemission der Stellplatzanlage überlagert.

Die Anlieferung erfolgt über eine getrennte Zufahrt von der „Hauptstraße“ aus, angrenzend zum Grundstück des Lidl-Marktes, insbesondere zu dessen Stellplatzanlage. Hinter dem Gebäudebereich der Anlieferung sind auch die Kühlgeräte, Heizung etc. seit Errichtung und Nutzung des Discountmarktes angeordnet. Der Betrieb dieser Anlage führte auch in der Vergangenheit nach Errichtung der Wohnbebauung der

Jean-Schmitz-Straße zu keiner nennenswerten Lärmbelästigung der Wohnbebauung und deren Bewohner.

Im Zuge der Modernisierung und Erweiterung wird auch die Anlagentechnik erneuert und energetisch optimiert. Damit ist auch eine Reduzierung des Energieverbrauches, somit Schutz der natürlichen Ressourcen und eine Reduzierung der Lärmemission verbunden.

Über die Lage, seitlich zum Gebäude des angrenzenden Lidl-Marktes und einen baulichen Schallschutz, sind negative Auswirkungen durch Lärmemissionen nicht zu erwarten. Dies ergibt sich auch aus der Entfernung der Kühlaußengeräte zur Wohnbebauung der „Jean-Schmitz-Straße“ von ca. 40,00m.

5.9.3 Einsatz erneuerbarer Energien

Im Zuge der nur kleinflächigen Anbauten ist eine energetische Modernisierung des bestehenden Gebäudes nicht erforderlich.

Die Gebäude- und Anlagentechnik, insbesondere Kühlung, Lüftung und Heizung, wird in Verbindung des Umbaus erneuert und somit energetisch optimiert.

Das Flachdach des Objektes wurde in statischer Hinsicht für die Aufnahme einer Photovoltaikanlage geprüft und für möglich befunden.

5.10 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan setzt gem. § 89 BauO NW die jeweilige Dachform für das entsprechende Baufenster fest. Eingeschossiger Bereich „großflächiger Einzelhandel" als Flachdach zweigeschossiger Bereich „großflächiger Einzelhandel“, mit Wohn- und Büronutzung als Sattel- / Pultdach oder Flachdach.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Es sind keine besonderen Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

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

8. Anlagen

- **Anlage 1** Auswirkungsanalyse BBE Köln, Mai 2018
- **Anlage 2** Artenschutzprüfung – Vorprüfung, Dipl.-Biologe W. Knickmeier, Lohmar, 14.04.2019
- **Anlage 3** Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht, 02.04.2019

Troisdorf, den 23.07.2019

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den 24.07.2019

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister

9. INHALT

BEGRÜNDUNG 2

1. Plangebiet 2

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 2

2. Bisherige planungsrechtliche Situation 3

2.1 Regionalplan 3

2.2 Flächennutzungsplan 3

2.3 Bebauungsplan 3

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3

3. Ziel und Zweck der Planung 4

3.1 Anlass der Planung 4

3.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 4

4. Umweltbelange, Aufstellungsverfahren ohne Umweltprüfung 5

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung 5

4.2 Umweltbelange, Artenschutz 6

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 8

5.1.3 Übereinstimmung mit den Zielen / Grundsätzen aus dem Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel .. 8

5.2 Maß der baulichen Nutzung 9

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 10

5.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) 10

5.5 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 11

5.5.1 Äußere Erschließung 11

5.5.2 Innere Erschließung 11

5.5.3 Ruhender Verkehr 11
5.5.4 Verkehrsbelastung 12
5.5.5 Sonstige verkehrliche Festsetzungen 12
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 12
5.7 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung 13
5.8 Ver- und Entsorgung 14
5.8.1 Schmutzwasser 14
5.8.2 Niederschlagswasser 14
5.9 Sonstige Festsetzungen 14
5.9.1 Altlasten 14
5.9.2 Immissionsschutz 14
5.9.3 Einsatz erneuerbarer Energien 15
5.10 Gestaltungsvorschriften 15
6. Verwirklichungsmaßnahmen 15
7. Kosten und Finanzierung 15
8. Anlagen 16