Vorlage, DS-Nr. 2020/0908

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2020			

Betreff: Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung und 3. Änderung
hier: Beschluss über Änderung des Geltungsbereich der 2. Änderung und
Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Stadtteil Troisdorf - Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehnfeld“, Spicher Straße, eine Neufassung des Geltungsbereiches S 118, Blatt 2, 2. Änderung im Sinne des § 30 BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Neufassung des Geltungsbereiches S 118, Blatt 2, 2. Änderung ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Rotter See den Bebauungsplan S 118, Blatt 2 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“, zwischen der A 59 und der Spicher Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Der Stadtentwicklungsausschuss ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, für den o. g. Plangeltungsbereich einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch

die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan S 118, Blatt 2 (rechtskräftig seit 25.02.1991) umfasst ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, beschränkt auf die Sortimente „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartencenter“ (ehem. KNAUBER und Fliesen KAYSER). Ebenfalls zu dem Plangebiet gehört ein ausgewiesenes Gewerbegebiet entlang der Straße „Im Zehntfeld“. Entgegen der damaligen Zielsetzung dieses Gewerbegebiet hat sich dort, durch die Ansiedlungen von ALDI, LIDL und FRESSNAPF eine Nahversorgungsagglomeration entwickelt. Mit Aufstellung der 1. Änderung als ergänzendem Textbebauungsplan (Rechtskraft 03.08.1999), erfolgte in diesem Zusammenhang eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

Die Märkte ALDI und LIDL haben bereits im kleinen Rahmen in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 qm) erweitert. Die Fa. ALDI hat ihre Verkaufsfläche im Jahr 2005 auf 850 qm erweitert, also 50 qm über den Schwellenwert der Großflächigkeit hinaus. 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 (großflächiger Einzelhandel im GE nicht zulässig) und dem Zustimmungsvorbehalt der Bezirksregierung gemäß Einzelhandelserlass NRW wurden die letzten Anträge nicht genehmigt. Die Fa. ALDI, die bereits eine Erweiterung auf rd. 850 qm für sich in Anspruch genommen hatte, klagt derzeit auf Zulassung von weiteren knapp 120 qm Verkaufsfläche. Das Verfahren ruht zurzeit einvernehmlich, damit die Fa. Aldi die Möglichkeit erhält, die beantragte Verkaufsflächenerweiterung als Stellungnahme in das Planverfahren einzubringen

Der Standort Sieglarer Straße/Im Zehntfeld (inkl. HIT-Markt etc. westlich der Sieglarer Straße) hat längst eine kritische Größe erreicht. Auswirkungen auf gewünschte Einzelhandelsentwicklungen in den Zentralen Versorgungsbereichen von Sieglar und Oberlar sind unübersehbar. Zudem entspricht der aktuell noch gültige Bebauungsplan festsetzungstechnisch nicht mehr der heutigen Rechtsprechung. Er verwendet 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 Größe und Abgrenzung des Randsortiments fehlt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2016 (DS-Nr. 2016-1003) den

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan S 118, Blatt 2 beschlossen. Zielsetzung der Planung ist die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe bei einer im Wesentlichen am Bestand orientierten Verkaufsfläche, die keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsbereiche hat. Auch die zulässigen Sortimente spielen dabei eine Rolle. Die Änderung des Bebauungsplanes steht daher im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf.

Durch die Schließung der KNAUBER Filiale und den Verzicht der Firma BAUHAUS auf die Übernahme dieses Standortes, kann das Planverfahren erst weitergeführt werden, wenn die Nachnutzung geklärt ist, denn die zulässigen Sortimente müssen konkret festgesetzt werden. Die erneute Ansiedlung eines Baumarktes ist aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung unwahrscheinlich, weshalb für das ehemaligen KNAUBER Gebäude neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Dies ist nur mit einem vom Flächeneigentümer vorlegten Belegungskonzept möglich, auf dessen Grundlage vorhabenbezogen die jeweiligen (Handels-)Nutzungen als einzelne Sondergebiete mit Sortimenten festgesetzt werden müssen.

Auf Grund der rechtsunsicheren Festsetzungen und der von der Fa. ALDI anhänglichen Klage ist jedoch Dringlichkeit bei der Fortführung des Planverfahren gegeben. Sollte ein Gerichtsverfahren die Festsetzungen im Bebauungsplan für ungültig erklären, müsste die beantragte Erweiterung gem. § 34 BauGB vermutlich gewährt werden. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächengröße von 800 qm i.d.R. schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche. Dies hätte zur Folge, dass die eigenen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Troisdorf (Stärkung der Innenstadt und der Zentralen Versorgungsbereich, insbesondere in Oberlar und Sieglar) (Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf) torpediert werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Zuge der Behördenbeteiligung zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept daher klargestellt, dass die gewachsene Situation bzw. die vorhandenen Märkte im Gewerbegebiet ohne Erweiterungsmöglichkeit nur auf ihren Bestand festgeschrieben werden können und müssen. Um ihnen Erweiterungsoptionen einzuräumen fehlt es an gesetzlichen Grundlagen.

Um das Planungsverfahren im Bereich des Gewerbegebietes schnellstmöglich weiterzuführen wird das Planverfahren für die beiden Bereiche getrennt. Dazu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung neugefasst in dem er auf das Gelände des ehem. KNAUBER und Fliesen KAYSER reduziert wird. Im Bereich des Gewerbegebietes wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung gefasst.

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

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

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

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 geringfügig in die Großflächigkeit erweitert. 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 allgemeines Siedlungsgebiet (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 rechtskräftig), erfolgte eine Sortimentsbeschränkung des zulässigen Einzelhandels im Gewerbegebiet auf zentrenunschädliche, nahversorgungsrelevante Produktegruppen. Da großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist und zudem der rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung entspricht, muss dieser für das Plangebiet geändert werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung (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, einen Nahversorgungsagglomeration gebildet. Die Märkte ALDI und LIDL haben bereits im kleinen Rahmen in die Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 qm) erweitert. Die Fa. ALDI hat ihre Verkaufsfläche im Jahr 2005 auf 850 qm erweitert und liegt damit 50 qm 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 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 Versorgungsbereichen der Stadt Troisdorf, sondern liegt im Ergänzungsstandort Im Zehntfeld. Dieser nimmt im Bereich der Nahversorgung innerhalb von Troisdorf eine wichtige Funktion ein. Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ist nach den Zielen (Ziel 6.5-2) des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NW) nur in den zentralen

Versorgungsbereichen zulässig. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten hat laut Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Verkaufsflächengröße von 800 qm 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 zur Zielsetzung der zentralen Versorgungsbereiche weiter zu stärken um eine flächendeckende wohnungsnah Nahversorgung im Stadtteil zu sichern oder zu erreichen. 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 Nahversorgungsbereichen und der Innenstadt. Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortiment in nicht integrierter Lage mit großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt ist, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern.

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. § 13 a 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) eine Grundfläche von ca. 10.400 qm und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche. Mit der Planung werden vorhandenen Grünflächen bestandsorientiert festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung vorbereitet. Die reale Flächennutzung wird nicht verändert. Das Eintreten artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Bebauungsplanänderung ist somit auszuschließen. Die allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten. Planungsbedingte Konflikte mit erhaltenswerten Baumbeständen sind aus gleichem Grund nicht erkennbar.

Im Plangebiet gelten die Auflagen der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Köln-Zündorf, welche nachrichtlich in ihren Abgrenzungen in den Plan aufgenommen ist.

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 nicht zulässig. Als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10 % der Verkaufsfläche ist zentrenrelevantes Sortiment gem. „Troisdorfer Liste“ zulässig.

Das Sondergebiet SO 1 und SO 3 dient jeweils der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscountcenter“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² zulässig. Im „SO 3 Lebensmitteldiscountcenter“ ist hingegen ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 824 m² zulässig. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Tierbedarf. Im „SO 3 Fachmarkt für Tierbedarf“ ist einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

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, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahlen sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. Durch das Plangebiet verlaufen drei Hochspannungsleitungen. Die jeweilige maximal zulässige Verkaufsfläche entspricht der, 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 Leitungen definiert. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem zulässigen Höchstwert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die bereits vorhandenen Pflanzstreifen entlang der Straße Im Zehntfeld und den Schutzstreifen der Bundesautobahn A 59 und der Freihaltezone um den Mast der Hochspannungsleitung beschränkt. Sie werden wie bisher übernommen. Die abweichende Bauweise wird bestandsorientiert festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht einen Grenzbebauung. Sollte diese nicht realisiert werden, so

sind die Abstandsflächen gem. § 6 BauO NW 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.

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

5.4 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung

Die vorhandene Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie die Bäume im Bereich des Parkplatzes sollen dauerhaft erhalten werden. Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird die Pflanzfestsetzung um eine Pflanzliste ergänzt. Diese Festsetzung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen dient die Festsetzung der Aufwertung der ökologischen Strukturen im Plangebiet sowie der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, die durch die nötigen Parkplatzflächen i.d.R. beeinträchtigt ist.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

6 Verwirklichungsmaßnahmen

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

7 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.

8 Anlagen

Troisdorf, den

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Friedhelm Herrmann
Vors. Ausschuss für
Stadtentwicklung

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter