



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

**Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur erneuten öffentlichen
Auslegung**

Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung

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

Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen
Art und Umfang der Berücksichtigung zur öffentlichen Auslegung**

gemäß gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 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

Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 15.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amprion GmbH	01.03.201	Mensch, Sachgüter	Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt teilweise in den Schutzstreifen der 1. 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Sechtem –Siegburg II, Bl. 4145 (Maste 114/Bl. 2370 bis 144) 2. 110-/220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Sechtem – Siegburg I, Bl. 4103 (Maste 43 bis 44) 3. 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Goldenbergwerk –Siegburg, Bl. 2370 (Maste 113 bis 114) Die Höchstspannungsfreileitungen werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im	Aufnahme in den Plan als nachrichtliche Übernahme

				<p>zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Der Schutzstreifen der Leitungen wird nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ausgewiesen. Anpflanzungen nur mit einer Endwuchshöhe von 5 m.</p> <p>Um die Masten muss ein Radius von 25 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden, Bereich kann als Stellplatzfläche genutzt werden.</p> <p>Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.</p>	<p>s.o.</p> <p>Veränderung des Schutzradius in Planzeichnung</p> <p>Aufnahme in örtliche Bauvorschriften</p>
2	PLEdoc GmbH	01.03.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Das innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt.</p> <p>Wir erheben gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans S 118, Blatt 2 keine Einwände.</p> <p>Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungspläne und Bebauungsplänen muss beachtet werden. Besondere:</p> <p>Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Inhalt als Hinweise in Bebauungsplan aufgenommen, sofern noch nicht enthalten</p> <p>s.o.</p>

				<p>Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.</p> <p>Verkehrswege, sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden.</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
3	Stadtwerke Troisdorf	04.03.2021	Sachgüter	<p>Grundsätzlich keine Bedenken</p> <p>Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftige von uns benötigt werden, müssen Geschützt und dürfen nicht überbaut werden. Für diese Versorgungslagen sind entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Nicht erforderlich, da es bereits eine Dienstbarkeit o.ä. geben muss, da Bestandsleitungen.</p>
4	Rhein- Sieg-Kreis	04.03.2021	Natur und Landschaft, Artenschutz	<p><u>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</u></p> <p>Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Da mit der Planung durch die Begradigung der Baugrenzen eine geringfügige zusätzliche Überbauung auf bereits versiegelten Flächen ermöglicht und die reale Flächennutzung nicht verändert wird, sind artenschutzrechtliche Probleme nicht zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) ist erstellt worden und als Anlage 1 der Begründung beigefügt.</p>

			<p>Mensch, Natur</p> <p>Mensch, Natur</p>	<p>erkennen. Aus formalen Erstellen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP)</p> <p>Abfallwirtschaft Hinweis auf ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem bauschuttartigem Bodenmaterial</p> <p>Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet Im Hinweis zu Ziffer 5 ist „wasserrechtliche Erlaubnis“ in „wasserrechtliche Genehmigung“ zu ändern.</p> <p>Es wird außerdem auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den Auftragnehmern sind die in Nordrhein-Westfalen gültigen Richtlinien und Vorschriften (AwSV und Umweltaarmrichtlinie etc.) hinsichtlich des Trink-wasserschutzes bindend vorzuschreiben. 2. Wassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (Schmier-, Treib- und Heizstoffe, Teer usw.) sind so zu lagern und zu sichern (dichte Wanne), dass keine Verunreinigung des Untergrundes und der Gewässer erfolgen kann. 3. Ökopflastersteine sind für die Befestigung der befahrbaren Fläche nicht zulässig 4. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der 	<p>Als Hinweis in Bebauungsplan aufgenommen</p> <p>Bestehende Hinweise im Bebauungsplan entsprechend angepasst.</p>
--	--	--	---	---	---

			Sachgüter	<p>Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel.: 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.</p> <p>Für das festgesetzte Randsortiment in den drei Sondergebieten wir empfohlen, die Festsetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass der Anteil aufgeführten Sortimente als Randsortiment insgesamt höchsten 10 bzw. 15 % zulässig sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der „offenen“ Baugrenze an der südlichen Plangebietsgrenze und der geplanten Sonderbaufläche „Fachmarkt für Tierbedarf“ im direkt angrenzenden Bebauungsplanänderungsbereich S 118, Blatt 2, 3. Änderung ein Tierfachmarkt im Bereich beider Änderungsbereiche errichtet werden kann (auch aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise). Das würde bedeuten, dass dann für diesen Tierfachmarkt ein Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 25% der Verkaufsfläche zulässig wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auch in Summe (Addition aller SO mit je 10%) liegt das Randsortiment in den drei Sondergebieten bei max. 10%, wenn es pro SO festgesetzt wird. Die Begrenzung muss individuell pro SO festgesetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme Baugrenze wird geschlossen. Kein gemeinsames Baufenster mehr mit Nachbarplan.</p>
5	Abwasserbetriebe Troisdorf (AöR)	04.03.2021		Seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken	Kenntnisnahme
6	Einzelhandelsverband Bonn- Rhein-Sieg-Euskirchen	18.03.2021		Wir teilen Ihnen mit, dass unserseits keine Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
8	Stadt Köln – Stadtplanungsamt	15.03.2021		Aus Sicht der Stadt Köln besteht kein Bedenken hinsichtlich der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 3.	Kenntnisnahme

9	Lenz und Johlen	15.03.2021		<p>Sollte der Bebauungsplan in der angedachten Form in Kraft treten, wäre dieser unter nachfolgenden Gesichtspunkten abwägungsfehlerhaft:</p> <p>Im Falle eines Einzelhandelsausschlusses besteht ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Einzelhandelsansiedlungswunsch vorliegt.</p> <p>Seit dem 25.01.2016 Baugenehmigung anhängig ist mit dem Inhalt einer Verkaufsflächenenerweiterung auf 971,50 m². Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Standortes und im Hinblick auf die Erweiterungsbegehren wäre es abwägungsfehlerhaft, soweit lediglich der vorhandene Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Dies gilt umso mehr, dass im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes und die umliegende Wohnbevölkerung alles dafürspricht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu definieren.</p> <p>Im Hinblick hierauf wird angeregt im Bebauungsplan keine Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen, sondern lediglich den Betriebstyp „Lebensmitteldiscountmarkt“ um damit der Nahversorgungsfunktion des Betriebes bzw. des umliegenden zentralen Versorgungsbereiches (im tatsächlichen Sinne) gerecht zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>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. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Troisdorf 2020). Die Ausweisung eines ZVB an dieser Stelle wurde extra geprüft. Die örtlichen Gegebenheiten erfüllen nicht die Kriterien eines ZVB. Großflächiger Einzelhandel ist daher an dem Standort nicht zulässig. Die beiden ansässigen Lebensmitteldiscounter haben die Schwelle zum großflächigen Einzelhandels (VK über 800 qm) bereits überschritten, dürfen aber nicht erweitert werden.</p> <p>Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten 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. Eine Erweiterung widerspricht den Zielen des LEP NW.</p>
---	-----------------	------------	--	--	---

Offenlage und Beteiligung der Behörden vom 07.06.2021 bis einschließlich 06.07.2021

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	DB Energie GmbH	08.07.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Durch das Plangebiet des oben genannten Bebauungsplans verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 580 Orscheid – Köln (Mastfeld 2689 – 2692).</p> <p>Geplante Bebauungen liegen damit (teilweise oder unmittelbar) im Schutzstreifen der oben genannten Bahnstromleitung.</p> <p>Aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der DB Energie GmbH sind bauliche Nutzungen im Bereich des Schutzstreifens begrenzt und bedürfen der Abstimmung mit bzw. der Zustimmung durch die DB Energie GmbH. Man soll sie daher bei Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich unbedingt beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Aufnahme in den Plan als nachrichtliche Übernahme</p> <p>Aufnahme in die Hinweise</p> <p>s.o.</p>

			<p>Für eine endgültige Zustimmung der jeweiligen geplanten Bebauungen wird jedoch in jedem Fall um Zusendung prüffähiger Planunterlagen der Bauobjekte gebeten.</p> <p><u>Zusätzlich wird bereits an dieser Stelle um Beachtung der folgenden Auflagen und Hinweise gebeten:</u></p> <p>Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.</p> <p>Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Aufnahme in die textlichen Festsetzungen</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	--	--

				<p>Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.</p> <p>In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.</p> <p>Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.</p>	Kenntnisnahme
2	Einzelhandelsverband Bonn- Rhein-Sieg-Euskirchen	07.06.2021	Sachgüter	Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
3	RSAG AöR	10.06.2021	Mensch	<p>Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanentwürfen in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.</p> <p>Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Informationen 214-033 und RAST 06.</p>	Kenntnisnahme
4	Rhein-Sieg Netz GmbH	11.06.2021	Mensch, Sachgüter	Wir nehmen Bezug auf Ihr o.a. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes S 118 außerhalb unseres Versorgungsgebietes befindet.	Kenntnisnahme
5	Stadtwerke Troisdorf	11.06.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Grundsätzlich keine Bedenken</p> <p>Die vorhandenen Gebäude werden über Übernahmeschächte und HA-Säulen versorgt. Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Übernahme in die Planzeichnung.</p>

				<p>auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen Geschütz und dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Für die Versorgungsleitungen sind entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen</p>	<p>Kenntnisnahme. Nicht erforderlich, da es bereits eine Dienstbarkeit o.ä. geben muss, da Bestandsleitungen.</p>
6	Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH	18.06.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Auflagen unserer Stellungnahme eingehalten werden.</p> <p>Die im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stehenden Unterlagen veranlassen die RSVG zu folgenden Stellungnahme:</p> <p>Aufgrund geänderter Nutzung der dargestellten Flächen (ALDI, LIDL, Freißnapf) kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrsströme den Bahnübergang der RSVG „Im Zehntfeld“ zusätzlich belasten und in Folge Anpassungen am Bahnübergang erforderlich werden.</p> <p>Bei Verlagerung von Verkehrsströme in Richtung Bahnübergang der RSVG „Im Zehntfeld“ halten wir die Ausrüstung des Bahnübergangs mit Halbschranken und zusätzlicher Signale als Stand der Technik für geboten. Die Kosten trägt der Verursacher.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, es wird keine zusätzliche Verkehrsbelastung erwartet, da keine Erweiterung der Verkaufsflächen und keine Änderung oder Erweiterung des Sortimentes.</p>
8	Amprion	21.06.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Mit der geplanten 3. Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erklären wir uns auf Grundlage der eingereichten Unterlagen einverstanden, da gemäß den textlichen Festsetzungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

				und den Inhalten des Festsetzungskarte die Belange der Höchstspannungsfreileitungen weiterhin berücksichtigt werden.	
9	Stadt Köln – Stadtplanungsamt	23.06.2021	Sachgüter	Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 17.03.2021, die weiterhin Bestand hat	Kenntnisnahme
10	Rhein-Sieg- Kreis Fachbereich 01.03	28.06.2021	Natur und Landschaft, Artenschutz, Klima, Mensch, Sachgüter	Zu der o.g. Planänderung werden keine Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
11	Abwasserbetriebe Troisdorf	28.06.2021	Mensch	Gegen den oben genannten Bauleitplanentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken.	Kenntnisnahme
12	PLEdoc	01.07.2021	Mensch, Sachgüter	Das innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderungen verlaufende Leitungsbündel ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Aus der frühzeitigen Beteiligung liegen Ihnen bereits die Bestandsunterlagen der eingangs aufgeführten Leitungen vor. Wie wir den Unterlagen entnehmen, handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung zunächst um eine textliche Anpassung. Unter Punkt III.2 der textlichen Festsetzungen wird der Inhalt unserer Bezugsschreiben sinngemäß wiedergegeben. Mit den dort gemachten Aussagen sind wir einverstanden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
13	Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein- Westfalen – Landeseisenbahnverwaltung-	23.07.2021	Sachgüter, Menschen	Durch die im Betreff genannten Bebauungspläne werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt. Jedoch wird vorsorglich auf folgendes hingewiesen:	Kenntnisnahme

				<p>Sollten zur Realisierung der Ziele der o.g. Bebauungspläne Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der RSVG notwendig werden sind diese mit der RSVG abzustimmen und entsprechende Planfeststellungsunterlagen wären durch das RSVG bei den zuständigen Planfeststellungsbehörden vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG))</p> <p>An die Bahnanlagen der RSVG angrenzende Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der RSVG abzustimmen (siehe hierzu auch die VDV Schrift 613 „Anlagen und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen.)</p>	<p>Kenntnisnahme und Aufnahme in die Hinweise</p> <p>s.o.</p>
14	Die Autobahn GmbH des Bundes	06.07.2021	Menschen, Sachgüter	<p>Die 3. Änderung sieht lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche und des Sortimentes vor, mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Ortszentren zu vermeiden. Damit ist die 3. Änderung als weniger relevant zu betrachten.</p> <p>Die Stellplätze sind mit E-Ladesäulen zu versehen. Diese fallen jedoch unter das Anbauverbot gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dürfen in der 40-m-Anbauverbotszone nicht errichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Aufnahme in die textlichen Festsetzungen</p>
15	Bezirksregierung Köln Dezernat 32	20.06.2021	Sachgüter	Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, vorbehaltlich folgender Änderung und Darstellung im FNP:	Kenntnisnahme - Betrifft Berechtigung des FNP

				<p>- Statt der Darstellung SO 2b „Nahversorger u. Tierbedarf“ sind bereits auf Ebene des FNP analog zu den Festsetzungen im BPlan S 118, Blatt 2, 3. Änd. drei separate vorhabenbezogene SO mit jeweils Angabe zum Betriebstypen, maximal zulässiger (genehmigter) Verkaufsfläche und Sortimenten darzustellen.</p> <p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen vorbehaltlich der vorgenannten Änderungen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken</p>	Kenntnisnahme
16	Private Einwendung	01.07.2021	Sachgüter	<p>zunächst erneut die Einwendungen aus unserem Schreiben vom 15.03.2021 in Bezug nehmend, die hiermit wiederholt werden.</p> <p>Zusätzlich möchten wir folgende Einwendungen erheben: Der vorbezeichnete Bebauungsplan überplant zahlreiche Einzelhandelsbetriebe. Es bestehen insoweit bereits Bedenken, ob dies abwägungsfehlerfrei erfolgen kann, weil dies nicht von überwiegenden öffentlichen Belangen gedeckt ist. Im Hinblick auf die integrierte Lage des Standortes, die bestehende Nahversorgungsfunktion sowie die umliegende Wohnbevölkerung spricht eher alles dafür, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des LEP NRW zu qualifizieren.</p> <p>Bedenken bestehen jedoch zusätzlich, da durch die Festsetzungen die Betriebe</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechend des Landesentwicklungsplans (Ziel 6.5-7) dürfen vorhandene Einzelhandelsstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in nicht integrierter Lage mit großflächigem Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überplant werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsfläche auf die Verkaufsfläche zu begrenzen, die baurechtlich genehmigt sind, um den weiteren Ausbau der Nahversorgungsagglomeration zu verhindern und die abgegrenzten Nahversorgungsbereiche zu sichern. Eine Erweiterung widerspricht den Zielen des LEP NW. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Stadt Troisdorf 2020). Die Ausweisung eines ZVB an dieser Stelle wurde extra geprüft. Die örtlichen Gegebenheiten erfüllen nicht die Kriterien eines ZVB.</p>

			<p>auf den Bestandschutz gesetzt werden, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen den vorhandenen/genehmigten Betrieben nicht gerecht werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Regelungen betreffend die Randsortimente. So dürften die betroffenen Betriebe mehr als 10% der festgesetzten Randsortimente zulässigerweise veräußern, weil dies auch dem klassischen Betriebstyp entspricht. Bei einem Discounter ist dies in der Regel ein Sortimentsanteil von 20% der Fall. Dies dürfte auch bei den anderen Betriebstypen gelten</p> <p>Es bestehen Bedenken im Hinblick auf die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Nachfolgenutzungen sind von dem Bebauungsplan nicht gedeckt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Änderung in den textlichen Hinweisen. Aufnahme von Aktionsware mit einem maximalen Anteil von 20% der Verkaufsfläche. Bei Aktionsware handelt es sich um Ware unterschiedlichster Art, die jeweils nur für einen kurzen Zeitraum angeboten wird. Aktionsware kann nicht dem Randsortiment zugeordnet werden, da sie in keinen sachlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptsortiment steht. Entsprechend wird in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 bestandsorientiert Aktionsware mit einem max. Anteil von 20 % zugelassen</p> <p>s.o.</p>
--	--	--	---	--