



**Anlage [7]**

**Zusammenfassende Erklärung zu dem Bebauungsplan Nr. 657**



## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“**

### **Planungsziele und Alternativen**

Die Stadt Remscheid verfolgt die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC). Anlass der Planung ist die Möglichkeit, die Flächen südöstlich der Altstadt von Remscheid-Lennep, die derzeit überwiegend als Pkw-Stellplatzfläche und Stadion genutzt werden, einer für die Stadt Remscheid und den Stadtteil Lennep städtebaulich perspektivischen Entwicklung zuzuführen. Mit dem DOC soll ein neues, lebendiges Stadtquartier entstehen, das sich unmittelbar an die Altstadt Lenneps anschließt. So entsteht für die Bewohner Lenneps und Remscheids ein attraktiver Stadtraum und die Besucher des DOC können ihren Einkauf mit dem Besuch der touristischen und kulturellen Ziele in Lennep verbinden.

Die Planung im Siedlungsraum wird den Zielen der Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte und der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Nutzung innenstädtischer, bereits baulich genutzter und versiegelter Flächen. Durch die Lage in einem im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich sowie in einem zentralen Versorgungsbereich werden wesentliche Ziele der übergeordneten Planungsebenen eingehalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep wurden verschiedene potenzielle Standorte für ein DOC identifiziert und anhand von ausgewählten Standortkriterien bewertet. Die durchgeführte Alternativenbetrachtung von Standorten ist die Grundlage für die Empfehlung des gewählten Standortes in Remscheid-Lennep.

### **Darstellung des Beteiligungsverfahrens**

#### Interkommunales Abstimmungsgespräch

In einem am 13.02.2014 durchgeführten interkommunalen Abstimmungsgespräch wurden mit den umliegenden Gemeinden die Auswirkungen der von dem Büro Stadt + Handel erstellten Verträglichkeitsanalyse der Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen erörtert. Dabei wurden die Gemeinden, welche sich innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Vorhabens (Zone I, bis zu rd. 30 Min. Fahrzeit) befinden, berücksichtigt.

#### Informelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit, ergänzende zu den formellen Beteiligungsverfahren, haben am 18.7.2013 und am 25.03.2015 informelle Informationsveranstaltungen stattgefunden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nahbarkommunen

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben am 12.03.2014 und 13.03.2014 Informationsveranstaltungen stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte die Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nahbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014.

### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbarkommunen

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015.

### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbarkommunen

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.01.2016 bis einschließlich 04.03.2016.

### Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Nach Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan im Wesentlichen wie folgt ergänzt und geändert:

- Im Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgaragen“ wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert. In Anbetracht der an das Sondergebiet SO2 angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen entlang der Brehmstraße und der Röntgenstraße reagieren die betroffenen Höhenfestsetzungen auf die angrenzende Nachbarbebauung.
- Der das Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgaragen“ umrahmende, charakteristische Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Der prägende Gehölzbestand unterhalb der Bäume, die den „Kirmesplatz“ zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße einrahmen, wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, um den vorhandenen und dichten Bewuchs sowie dessen abschirmende Wirkung zur Nachbarschaft zu erhalten.
- Um die durch Bäume geprägte Grünkulisse im südlichen Verlauf der Straße Am Stadion perspektivisch zu erhalten, werden 16 neue Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.
- Zur Aufwertung und in Teilen Ergänzung der Grünbereiche unterhalb der Bäume entlang der Straße Am Stadion, werden Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Im Bereich des geplanten Übergangs zur Altstadt werden innerhalb der Straße Spielberggasse die vorhandenen und prägenden Bäume maßgeblich zum Erhalt festgesetzt.
- Im Sondergebiet SO1 „Einkaufszentrum“ wird festgesetzt, dass 20 % Dachflächen extensiv zu begrünen sind.
- Im Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgaragen“ wird festgesetzt, dass je 20 % der Fassaden gegenüber den Straßen Brehmstraße, Röntgenstraße und Albrecht-Thaer-Straße zu begrünen sind.
- Auf Grundlage des Beschlusses der Bezirksvertretung Lennep am 01.12.2014 wird zur geplanten Ansiedlung des DOC das Verkehrskonzept - Netzfall 4 - im weiteren Planverfahren verfolgt. Die dafür benötigten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Durch die vorliegenden Ergebnisse zum Schallschutz, auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und der vorliegenden Planung eines DOC, sind Festsetzungen zum aktiven Schallschutz im Bebauungsplan in Form einer Schallschutzwand östlich der Ringstraße, längs der Bebauung Geschwister-Scholl-Straße und von lärmtechnisch optimierten Asphalt im Bereich der Ringstraße, getroffen worden.

### Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes nach Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan im Wesentlichen wie folgt ergänzt und geändert:

- Die textliche Festsetzung 1.1.1 zum Sondergebiet SO1 „Einkaufszentrum“ wurde im Hinblick auf die Zulässigkeit nur eines Einzelhandelsbetriebes und der Zulässigkeit von überwiegend erdgeschossigen Verkaufsflächen konkretisiert.

- Im Sondergebiet SO1 „Einkaufszentrum“ wurde die zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe hinsichtlich der Höhe und des Flächenanteils reduziert.
- Im Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgaragen“ wurde längs der Brehmstraße die überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen reduziert. In diesem Bereich sind nur noch Aufschüttungen einschl. Stützmauern längs der Straße zulässig. Die Festsetzungen sollen die Errichtung einer Aufschüttung vor dem geplanten Parkhaus ermöglichen. Ebenfalls wurde die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Brückenbauwerk reduziert.
- Im Sondergebiet SO2 „Hoch-/ Tiefgaragen“ wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen reduziert. In Anbetracht der an das Sondergebiet SO2 angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen entlang der Brehmstraße und der Röntgenstraße reagieren die getroffenen Höhenfestsetzungen auf die angrenzende Nachbarbebauung.
- Aufgrund der Planungen zum FOC in Wuppertal (Döppersberg) wurde durch das Gutachterbüro Stadt + Handel eine kumulative Auswirkungsbewertung vorgenommen.

#### Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes nach Durchführung der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Auswertung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen ergaben sich für den Bebauungsplan Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“ keine inhaltlichen Änderungen.

#### **Verlagerung vorhandener Nutzungen / Entfall öffentlicher Verkehrsflächen**

Die DOC Ansiedlung bedingt die Verlagerung von innerstädtischen, am Standort befindlichen Nutzungen. Von der Verlagerung sind die katholische Grundschule, Sportanlagen und die Feuerwehr betroffen. Des Weiteren werden der Kirmes- und der Jahnplatz überplant, was zum Verlust von innerstädtischen Parkflächen und Flächen für Brauchtumsfeste führt. Für die überplanten Nutzungen stehen im Ortsteil adäquate Ersatzstandorte in integrierter Lage zur Verfügung. Diese Einrichtungen und Nutzungen können somit für den Ortsteil bzw. für die Stadt aufrecht gehalten werden.

Zur Ansiedlung des DOC werden Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Wupperstraße (Zwischen Rader Straße und Straße Am Stadion) überplant. Der über den entfallenden Straßenabschnitt der Wupperstraße fließende Verkehr wird künftig über die Ringstraße und lediglich ein geringer Anteil über die Mühlenstraße und Spielberggasse leistungsfähig abgewickelt und im Kreuzungsbereich Am Stadion/Wupperstraße wieder dem ursprünglichen Verlauf der Wupperstraße zugeführt.

#### **Einzelhandelskonzept**

Die planerischen Zielsetzungen zur Ansiedlung des DOC greifen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid auf. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Lennep/ DOC besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC.

Das Stadtbezirkszentrum Lennep erfüllt primär eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf. Mit der Ansiedlung des DOC kann der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich eine besondere Versorgungsfunktion entfalten, die sich auf die örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion eines DOC konzentriert.

Gleichzeitig trägt die Integration des DOC mit den erwarteten Kundenströmen aus einem großräumigen Einzugsgebiet zur Stärkung des Stadtbezirkszentrums Lennep als auch der Gesamtstadt Remscheid bei.

Eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Verkaufsfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> weder in dem von der Planung betroffenen weiteren Untersuchungsraum noch in der Stadt Remscheid selbst mit wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Städtebauliche Auswirkungen werden nicht prognostiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den im DOC zulässigen Sortimenten und zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen stellen dies sicher.

Die Stadt Wuppertal hat einen Bauvorbescheid für ein Factory Outlet Center mit 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion in Wuppertal-Elberfeld (Döppersberg) erteilt. Deshalb wurden auch die möglichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Planungen in Wuppertal gutachterlich untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei der kumulativen Betrachtung der DOC Planung in Remscheid-Lennep mit der FOC Planung in Wuppertal-Elberfeld, keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Remscheid und in den zentralen Versorgungsbereichen betroffener Nachbarkommunen zu erwarten sind.

### **Festsetzungen**

Zur DOC Ansiedlung werden im Bebauungsplan zwei Sondergebiete (SO1 und SO2) mit den Zweckbestimmungen „Einkaufszentrum“ (SO1) bzw. „Hoch-/Tiefgarage“ (SO2) festgesetzt. Das DOC mit seinen typischen Nutzungen (Verkaufsstätten, Gastronomie, Dienstleistungen) wird im SO1, unmittelbar südöstlich an den historischen Altstadtkern von Lennep, angesiedelt. Diese Positionierung schafft die Voraussetzungen für die von der Stadt Remscheid erwarteten Synergieeffekte zwischen dem Altstadtbereich von Lennep und dem DOC.

Um den Charakter des DOC zu wahren, werden nur bestimmte DOC typische Waren und Einzelhandelsnutzungen zugelassen. Zudem werden Festsetzungen zur Verkaufsflächengröße gemacht, die durch eine Untergrenze die Leistungsfähigkeit gewährleisten und durch eine Obergrenze die städtebauliche Verträglichkeit sicherstellen. Um sicher zu stellen, dass das DOC im Village-Stil errichtet wird, sind Verkaufsflächen überwiegend nur im Erdgeschoss zulässig.

Die für das DOC notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Hochgarage (ca. 1.500 Stellplätze) auf dem heutigen Kirmesplatz untergebracht. Dazu wird der Kirmesplatz als Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Hoch-/Tiefgarage“ festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen sind hier ausgeschlossen. Rund 800 weitere Stellplätze werden in einer Tiefgarage unterhalb des DOC untergebracht. Diese werden im Sondergebiet SO1 für zulässig erklärt. Zusätzlich werden ca. 150 Stellplätze für Mitarbeiter außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angesiedelt.

Darüber hinaus werden die Bestandsstrukturen entlang der Mühlenstraße (Gewerbe und zugehörige Wohnnutzung) und der Bestandsstrukturen an der Ringstraße (Gewerbenutzungen: Funbox, Burger King und Tankstelle) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen und im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert.

### **Verkehr, Schall, Lufthygiene**

In einem Verkehrsgutachten, basierend auf einer Kundenherkunftsprognose wurde untersucht, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen das DOC mit maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hervorruft und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme der Verkehre in der Lage ist.

Im Ergebnis sind zur Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes und der vorhandenen Knotenpunkte auf den An- und Abreiserouten (vom Plangebiet über die Ringstraße in Richtung der Autobahnanschlussstellen Remscheid und Remscheid-Lennep) bauliche und signaltechnische Maßnahmen erforderlich. Werden diese Maßnahmen umgesetzt, ist die Ansiedlung des DOC unter verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten realisierbar.

Zur Beurteilung der Schall- und Lufthygienischen Aspekte durch die DOC Ansiedlung wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. In Bezug auf den Gewerbelärm sind keine Überschreitungen

der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten, die nicht durch bauliche und andere Maßnahmen behoben werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen. Die durch das DOC verursachten An- und Abfahrtsverkehre führen zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung des bestehenden Straßennetzes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Damit gehen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen einher. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und in Teilen im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und dem Investor geschlossen wird, verankert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nur bedingt zu einem Anstieg der Schadstoffbelastungen. Die Erhöhungen werden, wenn überhaupt, in der Fahrbahnmitte auftreten. Zu den Fahrbahnrändern hin fallen die Konzentrationen deutlich ab. Im Ergebnis kommt es im Bereich der Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV.

**Umweltbelange**

Das Plangebiet ist im Bestand durch Baustrukturen und großflächige Versiegelungen intensiv anthropogen überformt. Dem Plangebiet kommt hinsichtlich der Belange von Boden, Luft und Klima sowie Landschaft überwiegend eine geringe Bedeutung und ökologische Wertigkeit zu. Eine Ausnahme bilden die den Kirmesplatz einrahmende Grünkulisse aus Großbäumen sowie der Straßenbaumbestand entlang der Spielberggasse sowie Am Stadion. Der Vollzug des Bebauungsplans ist mit einer Verringerung von Grünstrukturen und einem weiteren Anstieg des Versiegelungsgrades verbunden. Hierdurch werden überwiegend nur geringwertige Strukturen überplant. Zur Analyse und Bewertung der umweltrelevanten Aspekte wurde eine Umweltprüfung im Sinne des BauGB durchgeführt. Neben der Umweltprüfung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erarbeitet. Der Umweltbericht beschreibt die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter mit folgenden Ergebnissen:

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblichkeit	Geplante Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen	Fazit
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	Verlust Grünstrukturen	Nein	Externe Kompensationsmaßnahmen in Remscheid-Lennep	Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen des Schutzguts nicht als erheblich einzustufen
	Verlust wertgebender Einzelbäume	Ja	Erhaltungsfestsetzungen von Teilen des Baumbestandes Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzsatzung Remscheid	
	Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände	Nein	Externe Kompensationsmaßnahmen in Remscheid-Lennep  Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet	
Boden und Wasser	Zunahme von Versiegelung	Nein, da Böden vorbelastet	Nein	Keine erhebliche Belastung der Schutzgüter Boden und Wasser
	Keine Beeinträchtigung von Grundwasser oder Oberflächengewässer			
Klima / Luft	Keine Überschreitung von gesetzlichen Grenzwerten (Stickstoffdioxid und Feinstaub) an relevanten Punkten	Nein	Nein	Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft
	Negative Auswirkungen auf Lokalklima durch Baukörper und Rückgang Verschattung	Ja	In Teilen Dach- und Fassadenbegrünung	

	Erhöhter Energieverbrauch und Steigerung des Ausstoßes klimaschädlicher Gase	Ja	Der Bebauungsplan setzt ein effizientes Energiekonzept und die Energieversorgung über ein Blockheizkraftwerk fest	
Landschafts- und Stadtbild	Verlust von prägenden Strukturen	Ja	Gestalterische und grünordnerische Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes	Durch das Parkhaus erhebliche Beeinträchtigungen außerhalb der Vegetationsperiode
	Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Bau eines Parkhauses	Ja	Erhalt von Bestandsbäumen und Fassadenbegrünung	
Mensch	Verkehr	Nein	Anpassungen baulicher und signaltechnischer Anlagen zur Verkehrsoptimierung	Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
	Schall	Ja	Lärmschutzmaßnahmen erforderlich	
	Luftbelastung	Nein	Nein	
	Verlust von Sportstätten	Ja	Verlagerung an Standort Hackenberg	
Kultur- und Sachgüter	Kein Verlust von Baudenkmalern (Integration in Gesamtkonzept)	Nein	Nein	Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
	Verlust von Sportstätten	Ja	Verlagerung an Standort Hackenberg	
	Verlust des Kirmesplatzes, der kath. Grundschule sowie anderer Einrichtungen	Ja	Verlagerung an andere Standorte	

Da nicht alle Grünstrukturen erhalten werden können, werden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt. Die prägenden Bäume um den Kirmesplatz sind zu erhalten. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde ein Bilanzdefizit ermittelt, welches durch interne Maßnahmen nicht in Gänze ausgeglichen werden kann. Somit werden für die Kompensation externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Dafür wurde ein Konzept erstellt, welches sich vollständig auf städtischen Flächen realisieren lässt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung sind unter der vollständigen Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die denkmalgeschützte Feuerwache Lennep, Mühlenstraße 23, wird im Bebauungsplan Nr. 657 durch nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal gekennzeichnet und in die Planungen des DOC integriert und erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Denkmalbereich Altstadt Lennep werden durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan und im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.