STADT TROISDORF
BEBAUUNGSPLAN T 182, Blatt 1, „EHEMALIGES ORICA- GELÄNDE“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete – MU1 bis MU3

In allen urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

In allen urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten (z.B. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. §§ 33c, 33d und 33i GewO), Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment (z.B. Sexshop, Erotikfachmarkt) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung, Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Peep-Shows, Sexkinos, Videokabinen) – einschließlich Wohnungsprostitution – nicht zulässig. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im urbanen Gebiet MU1 sind Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Außerdem sind im MU1 nur solche Nutzungen zulässig, die nicht mit Publikumsverkehr oder ausschließlich mit Publikumsverkehr mit einem betriebsbezogenen, kontrollierten und klar eingrenzbaren Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden) verbunden sind.

Im urbanen Gebiet MU3 sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO mindestens 80 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.2 Gewerbegebiete – GE1 und GE2

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind gemäß § 8 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO): Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 221) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659).

Als Ausnahme können unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten der Abstandsklasse VII oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen so weit begrenzt werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen in schutzwürdigen Gebieten nicht wesentlich stören oder schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Dies ist im Einzelfall (gegebenenfalls gutachterlich) nachzuweisen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Schrottplätze, Abwrackplätze und Tankstellen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nut-

zungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 nicht zulässig sind.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Ebenso zulässig sind vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen (z.B. Kiosk).

1.3 Gewerbegebiet GE2

Im Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Außerdem sind im GE2 nur solche Nutzungen zulässig, die nicht mit Publikumsverkehr oder ausschließlich mit Publikumsverkehr mit einem betriebsbezogenen, kontrollierten und klar eingrenzbaren Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden) verbunden sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Mindesterdgeschossfußbodenhöhe

Die Mindesterdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Die Höhenfestsetzungen i.S. von § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN 2016).

Als Bezugspunkt für die Mindesterdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens.

2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Die Höhenfestsetzungen i.S. von § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN 2016).

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika (Flachdach) bzw. die Firstlinie (geneigtes Dach).

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise „a“ entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs, 1 Nr, 2 BauGB)

Im urbanen Gebiet dürfen Terrassen die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 m überschreiten.

5. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

6. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bezeichnung der nachfolgenden Maßnahmen ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen:

6.1 Maßnahme G1: Eingrünung und Strukturierung des Baugebietes mit hochwüchsigen Baumreihen und Wildblumenwiesen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung als Hochstämme zu setzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand darf 12 bis 15 m betragen. Die notwendige Baumscheibe ist vor Verdichtung zu sichern oder als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Gehölzliste Wildgehölze“ aufgeführt (s. Hinweise D 11). Die festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Wildblumenwiese anzulegen und durch extensive Pflege zu erhalten. Je Baugrundstück darf im festgesetzten Gewerbegebiet die Fläche für die Wildblumenwiesen durch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von maximal 6 m Breite unterbrochen werden.

6.2 Maßnahme G2: Anlage und Entwicklung mehrreihiger Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Hecke mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung erfolgt in Reihen mit 1,5 m Abstand versetzt auf Lücke. Der Anteil an Rosaceen- Gehölzen muss mindesten 30% und der von Bäumen 2. und 3. Ordnung mindestens 5 % betragen. An den Außenseiten sind artenreiche Krautsäume zu entwickeln.

6.3 Maßnahme G3: Begrünung von privaten Stellplätzen

Auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken sind je 5 Stellplätze mindestens 1 mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu begrünenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 10 qm nicht unterschreiten. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt (s. Hinweise D 11).

6.4 Maßnahme G4: Dachbegrünung und Photovoltaik

Dachflächen sind bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm) und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig. Bei Installation nicht aufgeständerter Solaranlagen entfällt die Begrünungsauflage für die von den Solaranlagen bedeckte Fläche.

6.5 Maßnahme G5: Fassadenbegrünung

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 qm sind flächig und dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge zu setzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 qm groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 cbm betragen. Wandgebundene Systeme sind gleichwertig. Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

6.6 Maßnahme G6: Verbot von „Schottergärten“

Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Schotter, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) und wasserundurchlässige oder -durchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen, Bändchengewebe) sind unzulässig.

6.7 Maßnahme G7: Begrünung der Tiefgaragen

Tiefgaragen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, sind mit mindestens 80 cm Vegetationstragschicht inkl. Drain- und Filterschicht zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist für Bäume II. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß der Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

6.8 Pflanzqualitäten

Bei Herstellung der Wiesenfläche sind gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich Saatgut und Pflanzenware aus zertifizierten Wildformen gesicherter, gebietseigener Herkünfte zu verwenden (Nachweis: VWW-Regiosaat® oder RegioZert®). Das Plangebiet befindet sich im Vorkommengebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“. Saatgut und Pflanzenware muss daher aus dem Produktionsraum 1 "Nordwestdeutsches Tiefland" und dem Ursprungsgebiet 2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ entstammen. Die Vorgabe ist bei der Ausschreibung einzuhalten.

Das Pflanzmaterial muss die Anforderungen der DIN 18916 und der TL-Baumschulpflanzen – Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen) erfüllen.

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden:

- Alleebäume: 3xv, 18 - 20 cm Stammumfang
- Hochstämme: 3xv, 18 - 20 cm Stammumfang
- Stammbüsche: 3xv, 16 - 18 cm Stammumfang
- verpflanzte Heister: 150 - 175 cm Höhe, mind. 6 cm Stammumfang
- verpflanzte Sträucher: 60 – 100 cm Höhe, 4-6 Triebe

Bei Heckenpflanzungen sind pro 100 m² Pflanzfläche rd. 50 Gehölze zu verwenden. Die Anordnung der Gehölze und deren Pflanzabstände ist entsprechend der Wuchshöhe und -leistung der einzelnen Arten im Dreiecksverband in Gruppen vorzunehmen, sodass sich ein gestufter Aufbau ausbilden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – DIN Media GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 [a]
[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 49 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Terrassen, Balkone und Loggien sind ab einem Beurteilungspegel von Lr > 62 dB(A) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Terrassen, Balkone und Loggien, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von Lr ≤ 62 dB(A) erreicht wird oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite ein zusätzlicher Balkon oder eine zusätzliche Loggia errichtet wird.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen oder im Bereich von Schlaf- und Kinderzimmern nachgewiesen wird.

7.2 Gewerbelärm

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe von Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB/qm:

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF1	46	39
TF2	58	38
TF3	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe von Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die DIN 45691 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden.

Für die Immissionsorte, die in dem in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis B liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Lärmemissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden:

Sektoren mit Zusatzkontingenten tags und nachts in dB/qm:

Sektor	Anfang, Winkel	Ende, Winkel	$L_{EK,zus}$, tags	$L_{EK,zus}$, nachts
A	218	19	5	4
B	19	218	0	0

Als Referenz für die o.g. Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt im UTM-Format festgesetzt:

X	Y
32369829	5631369

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Betriebes (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm- vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung, das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Holz- oder Ziegelfassaden auszuführen. Außerdem sind Putzfassaden in hellen Farbtönen (RAL- Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9012 und 1916) zulässig. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind zu beachten (vgl. A 6.5) .

3. Einfriedungen

Einfriedungen von Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken zulässig; auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Es sind keine Verkleidungen mit Flechtmatten o.ä. zulässig. Für Hecken sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,2 m über Grund im urbanen Gebiet und von 2,0 m über Grund im Gewerbegebiet nicht überschreiten.

4. Gestaltung von Nebenanlagen

4.1 Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in den Kellergeschossen unterzubringen oder derart einzuhausen (z.B. Müllbox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Es wird auf die Satzung der Stadt Troisdorf über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Standplätze für Abfallbehälter bei Bauvorhaben hingewiesen.

4.2 Auf den Baugrundstücken sind zum Ausgleich des Höhenunterschiedes nur begrünte Böschungen und begrünte Stützelemente zulässig. Stützwände o.ä. ohne Begrünung sind unzulässig.

4.3 Im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg im Abschnitt zwischen der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und der Kronenstraße sind Stützwände o.ä. zulässig.

5. Einschränkung von Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig. An Gebäuden gelten folgende Festsetzungen für Werbeanlagen:

5.1 Auf der Hauptseite (als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes) darf die Wandfläche bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche mit Werbeanlagen bedeckt sein; für die übrigen Wandflächen abseits der Hauptseite darf die Wandfläche bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche mit Werbeanlagen bedeckt sein.

5.2 Die Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten. Dachreiter sind unzulässig.

5.3 Wechselbilder sind unzulässig.

5.4 Beleuchtete Werbeanlagen oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig. Blink- und Wechsellichtwerbung ist unzulässig.

C. KENNZEICHNUNG

1. Altlasten

Das gesamte ehemalige Werksgelände ist aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung und Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen als Verdachtsfläche mit schädlichen Bodenveränderungen zu betrachten.

Die vorliegenden Altlasten/Bodenbelastungen sind bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz) sind bei Eingriffen in den Boden ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z. B. eine Versiegelung oder ein Bodenaustausch) durchzuführen. Dabei sind erhöhte Anforderungen an den Arbeitsschutz, Immissionsschutz und die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials zu berücksichtigen.

Siehe auch Hinweise D-11 und -12.

D. HINWEISE

1. Artenschutz

Zu den Punkten 1.1 und 1.2 werden Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Troisdorf und dem Grundstückseigentümer aufgenommen:

1.1 Die Bezeichnung der nachfolgenden Maßnahmen ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen:

- Maßnahme AS1: Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüschen entsprechend § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar
- Maßnahme AS2: Errichtung von temporären Amphibienleitvorrichtungen zur Verhinderung von Reptilien- und Amphibienwanderungen auf das Baufeld und Anlage von Schutzstreifen mit Versteckmöglichkeiten
- Maßnahme AS3: Beseitigung von Versteckstrukturen sowie Gewässern, Pfützen und Fahrspuren im Baufeld unter Berücksichtigung der Winterruhezeit
- Maßnahme AS4: Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse bei Baumfällungen zur Vorbereitung der Bauflächen
- Maßnahme AS5: Verhinderung der Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten
- Maßnahme AS6: Schutz von nachtaktiven Tierarten vor störenden Lichtemissionen
- Maßnahme AS7: Einsatz einer ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement zur Unterstützung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange (ÖBB)
- Maßnahme V2: Auflockerung baubedingter Bodenverdichtungen nach dem Abschluss der Arbeiten, ggfs. Bodenaustausch
- Maßnahme V3: Wässerung der Baustelle und der Baueinrichtungsflächen zur Reduzierung der Staubentwicklung

1.2 Sollten nach Satzungsbeschluss des Bauungsplanes noch Abrisse von Gebäuden notwendig sein, so gelten zusätzlich die folgenden Maßnahmen aus den landschaftspflegerischen Fachbeitrag:

- Maßnahme AS8: Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse bei Gebäudeabrissen zur Vorbereitung der Bauflächen.

1.3 Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden

Um Vogelschlag zu vermeiden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden. (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. Rössler (2022): Informationsblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. 65 S.). Insbesondere sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 15 % zu reduzieren.
- Sollten großflächige Verglasungen vorgesehen werden, sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ nach RÖSSLER (RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2022): Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umweltanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden.

1.4 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Sofern die Gebäude nachts beleuchtet werden, sollten bei der Beleuchtung der geplanten Anlagen die folgenden Grundsätze eingehalten werden (vgl. SCHMID ET AL, 2022):

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale
- Oberflächentemperatur unter 60°C
- Bei Abstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt; vorzugsweise Beleuchtung von oben
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen
- Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, Natrium- Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe <= 2.700 Kelvin, besser <= 2.400 Kelvin).

2. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.

3. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfen. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. Empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

4. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997“ in der jeweils aktuellen Fassung.

6. Pflegehinweise für Hecken und Krautsäume

6.1 In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung sind die Flächen jährlich zweimal frei zu

mähen. In dieser Zeit auftretende Ausfälle sind durch Nachpflanzungen spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Nach einer ausreichenden Bestandsbildung sind die Sträucher zyklisch in Abständen von 5 Jahren zu jeweils 1/5 des Bestandes „auf den Stock zu setzen“, sodass eine Gesamtumtriebszeit von 25 Jahren entsteht und der Sichtschutz weitgehend erhalten bleibt. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

6.2 Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Säume extensiv zu pflegen. Die Krautsäume sind dauerhaft von Gehölzen freizuhalten und durch eine abschnittsweise Mahd (frühestens Ende Juli) im 3-jährigen Turnus zu erhalten. In jedem Jahr ist insgesamt 1/3 der Saumbereiche zu mähen. Bei starkem Aufwuchs kann es notwendig werden, dass Teilbereiche zweimal im Jahr gemäht werden müssen. Dabei ist der erste Schnitt nicht vor dem 1 Juli und ggfs. der zweite nicht vor dem 15. September des Jahres durchzuführen. Die Länge der Pflegeabschnitte ist auf max. 30 m zu begrenzen. Das Schnittgut muss entfernt werden. Invasive Neophyten sind möglichst frühzeitig durch eine mehrfache Mahd zu bekämpfen.

7. Abfallwirtschaft

7.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

7.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial, sowie sonstiges Auffüllmaterial aus der bekannten Altlast sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.3 Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7.4 Für den Rückbau von Gebäuden im Plangebiet wird auf die Vorgaben der „Allgemeinverfügung des Rhein-Sieg-Kreises über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen" vom 20.09.2019 verwiesen. Die daraus resultierenden abfallrechtlichen Vorgaben sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - abzustimmen.

8. Gewässerschutz/ Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern. Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHS hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser zu finden.

9. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc. Bezug genommen wird, werden diese während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

10. Liste empfohlener Gehölzarten

Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk
Französischer-Ahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides ‚Allershausen‘
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland‘
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea i. S.
Gemeine Rosskastanie	Aesculus hippocastanum i.S.
Purpurerle	Alnus x Spaethii
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Lucas'
Scharlachdorn	Crataegus coccinea
Apfeldorn	Crataegus lavallei ‚Carrierei‘
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Schwarznuss	Juglans nigra
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Amerikanischer Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Zierapfel	Malus i. S.
Woll-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Kirschpflaume	Prunus cerasifera i. S.
Zierkirsche	Prunus i. S.
Scharlach Eiche	Quercus coccinea
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica
Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Speierling	Sorbus domestica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Rancho'
Winterlinde	Tilia cordata i. S.
Sommerlinde	Tilia platyphyllos i.S.
Krim-Linde	Tilia x euchlora
Holländische Linde	Tilia x europaea i. S.
Kaiserlinde	Tilia x europaea 'Pallida'
Kegellinde	Tilia x flavescens 'Gienleven'

Gehölzliste Wildgehölze		
Artname (botanisch)	**Artname (deutsch)**	**Gehölzkategorie**
Acer campestre	Feld-Ahorn	Baum 2. Ordnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Baum 1. Ordnung
Betula pendula	Hänge-Birke	Baum 1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum 2. Ordnung
Castanea sativa	Esskastanie	Baum 1. Ordnung
Cornus mas	Kornelkirsche	Großstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Großstrauch
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Großstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Großstrauch
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Normalstrauch
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Baum 3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung
Prunus domestica	Pflaume, Zwetsche	Baum 3. Ordnung
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	Baum 3. Ordnung
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Baum 2. Ordnung
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Baum 1. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Kleinstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose	Normalstrauch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Normalstrauch
Salix caprea	Sal-Weide	Großstrauch
Salix purpurea	Purpur-Weide	Großstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Großstrauch
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Großstrauch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Baum 3. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	Baum 2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	Baum 2. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	Baum 1. Ordnung
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Baum 1. Ordnung
Ulmus minor	Feld-Ulme	Baum 1. Ordnung
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Großstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

11. Altlasten

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben Hinweise, dass auf Teilflächen die Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohnen überschritten werden. Da im gesamten Plangebiet nahezu kein geeigneter Mutterboden vorhanden ist, ist zur Abwehr möglicher Gefahren im Bereich von Kinderspielflächen und Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen ein Bodenaustausch mit Grabsperre bis 35 cm Tiefe und im Bereich von Hausgärten ein Bodenaustausch mit Grabsperre bis 60 cm Tiefe durchzuführen. Die auf der Grabsperre aufgebrachte

durchwurzelbare Bodenschicht hat die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabellen 1 und 2 der BBodSchV einzuhalten. Der Bodenaustausch wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen ferner, dass eine Ausgasung von Tetrachlorethen aus dem Grundwasser in die Bodenluft stattfindet. Tiefgaragen müssen daher so geplant werden, dass eine natürliche Belüftung gegeben ist.

12. Grundwasseraufschlüsse

Die im Plangebiet vorhanden Grundwasseraufschlüsse (siehe Planzeichnung) sind zu erhalten. Bei einem unvermeidlichen Wegfall ist ein Ersatzgrundwasseraufschluss zu errichten. Die Positionen von ggf. erforderlichen Ersatzmessstellen sowie deren Ausführung ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz abzustimmen. Dies wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.