A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(1) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(3) Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

(4) Einzelhandel ist in den Teilgebieten GE 1 – GE 3 wie folgt zulässig:

GE 1 Innerhalb der mit GE1 gekennzeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen ist. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind nur zulässig, wenn eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm / je Grundstück nicht überschritten wird und mind. 90 % des angebotenen Sortiments ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).
Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE 2 Innerhalb der mit GE2 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).
Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE3 Innerhalb der mit GE3 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der Troisdorfer Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente zuzuordnen ist.

1.2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“

(1) Im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. Troisdorfer Liste zulässig.

(2) Die maximale Verkaufsfläche (VKF) darf 1.100 qm nicht überschreiten.

(3) Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) angeboten werden (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

(4) Nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe können als Ausnahme in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

(5) Der Hauptnutzung „Einzelhandel – Nahversorgung“ dienende Lagerflächen sind als Nebeneinrichtungen und –anlagen ebenso zulässig wie Stellplätze.

(6) Werbeanlagen sind als Eigenwerbung für im Sondergebiet ansässige Betriebe bis zu einer Höhe von 8,50 m zulässig. Zu den Straßenseiten ist jeweils eine Werbeanlage am Gebäude zulässig, zusätzlich zwei weitere frei stehende Werbeanlage gleicher Größe. Die Ansichtsfläche darf 5 qm nicht überschreiten. Darüber hinaus können ausnahmsweise in einer nicht störenden Häufung Hnweisschilder zugelassen werden.

Fremdwerbung (Produktwerbung) kann ausnahmsweise in untergeordnetem Umfang bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern diese nicht zu den Außengrenzen orientiert ist oder nicht ohne abschirmende Begrünung an den Außengrenzen errichtet wird.

(7) Der planungsrechtlich festgesetzte unversiegelte Grundstücksfreiflächenanteil ist gärtnerisch zu gestalten und soweit wie möglich an den Außengrenzen anzulegen, vorzugsweise an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Liste zentrenrelevanter Sortimente
in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)

- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75) [1)]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74) [2)]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1) [3)]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2) [4)]

[1)] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[2)] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3)] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4)] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

2. Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen für das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der in der Planzeichnung gekennzeichneten konkreten Verdachtsfläche sowie der konkret zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. (Stellungnahme vom 02.03.2015 AZ. 22-5-3-5382068-83/15). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das

Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ und das „Merkblatt Baugrundeingriffe“ verfügbar.

3. Altlasten / Abfallwirtschaft

(1) Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

(2) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen**.** Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.