

## **Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen**

**Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur Veröffentlichung**

### **Bebauungsplan T 19, 18. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße, Alfred-Delp-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Neue Straße

**Wohnbebauung auf ehemaligem Gewerbestandort**

Stadt Troisdorf  
Der Bürgermeister

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

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

**Bebauungsplan T 19, 18. Änderung**

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Frankfurter Straße, Alf-red-Delp-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Neue Straße (Wohnbebauung auf ehem. Gewerbestandort)

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 Veröffentlichung einsehbar.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Absender</b>	<b>Datum</b>	<b>Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Zusammengefasster Inhalt</b>	<b>Art und Umfang der Berücksichtigung</b>
1	AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung	02.05.2024	Sachgüter, Mensch	Bei seinen Altlastensanierungsprojekten ist der AAV nicht als TöB aufgetreten und sieht sich nicht als solcher. Ein Auftreten als TöB würde aus Sicht des AAV außerdem die Schnittstelle zwischen der Stadt und dem AAV im Sanierungsprojekt aus dem hierfür vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Vertrag in das B-Plan-Verfahren verlagern. Auswirkungen der B-Planung auf die Sanierung bzw. Wechselwirkungen zwischen den Planungen sind vorrangig in diesem Vertragsverhältnis zu adressieren und zu regeln, ohne dabei den Anforderungen des B-Plan-Verfahrens unterworfen zu sein.	z.K., AAV wird nicht weiter als TÖB beteiligt
2	Stadtwerke Troisdorf GmbH	03.05.2023	Sachgüter	Planauskunft	z.K., siehe auch Stellungnahme Nr. 4
3	Stadtwerke Troisdorf GmbH	04.05.2023	Sachgüter	Grundsätzlich keine Bedenken Für die bestehenden Versorgungsleitungen sind entsprechende Geh-, Fahr- und	z.K.

				Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen	
4	RSAG AöR	03.05.2023	Sachgüter	Keine Bedenken; In den Varianten A, B1 und B2 ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit geplant. Der Querschnitt von rund 6 m sowie der äußere Radius der Wendemöglichkeit von ebenfalls mindestens 6 m sichern die Befahrbarkeit für 3achsige Abfallsammelfahrzeuge.  Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RASSt 06.	z.K.  z.K.
5	Abwasserbetrieb Troisdorf AöR	11.05.2023	Sachgüter	Keine Bedenken;  Im Bereich dieses Bebauungsplans besteht ein Trennsystem, dies ist bei weiterer Planung zu berücksichtigen.	z.K.  Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.  In den Gebieten mit einer Trennkanalisation (separate Kanäle für Regen- und Schmutzwasser) besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal (gem. § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung vom 08. Dezember 2016, zuletzt geändert durch geändert durch 3. Änderungssatzung vom 21.02.2022)
6	PLEdoc GmbH	22.05.2023	Sachgüter	Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht</u> betroffen:	z.K.

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf einer erneuten Abstimmung</p>	Eine Erweiterung des Plangebiets ist nicht erfolgt.
7	NetCologne	24.05.2023	Sachgüter	<p>Leitungsauskunft; Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Anlagen, die durch die NetCologne beauskunftet werden.</p> <p>Bei Anlagen, die nicht lagegenau dokumentiert sind (siehe Übersichtsplan gestrichelte Trassen), ist es zwingend erforderlich, dass eine örtliche Einweisung durch NetCologne für diese Anlagen erfolgen muss.</p> <p>Zu beachten ist auch die aktualisierte Leitungsschutzanweisung vom 01.09.2018</p>	<p>z.K.</p> <p>z.K.</p>

8	Stadt Troisdorf, Amt für Sicherheit und Ordnung	14.06.2023	Sachgüter, Mensch	<p>Es liegt eine Luftbildauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 25.06.2008 für den Planbereich vor (Az.: 30.1-KMR-68/08). Diese kommt zu dem nachfolgenden Ergebnis:</p> <p>Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene ' Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p>	Alle eingegangenen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.
9	Rhein- Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3	14.06.2023	Mensch	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Sämtliche Planungsvarianten sind im nördlichen Bereich aufgrund einer Lücke in der Bebauung (nicht geschlossene Bebauung entlang der „Frankfurter Straße“) durch Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Weitere Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich der „Neue Straße“ und „Ber-</p>	Auf Basis der Grundlage des Vorentwurfes T19, 18.Änderung (Variante B) wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms durchgeführt (siehe Anlage 1, Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 18.11.2024).

				<p>tha-von-Suttner-Straße" auf das Plangebiet können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorgelegten Schallgutachten wurden die alten Entwürfe von 2012 angesetzt, die neuen Planvarianten sind nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird empfohlen, das Schallgutachten zu überarbeiten und auf die aktualisierte Planung mit den neuen Planvarianten anzupassen. Hierbei sollte das Augenmerk auf die zu erwartenden Immissionen im Plangebiet an den verschiedenen Gebäudefronten der Varianten gerichtet werden, um ggf. erforderlich werdende planerische Festsetzungen zum Schallschutz zu ermitteln.</p> <p>Sollten seit 2013 weitere gewerbliche Nutzungen hinzugekommen sein, die auf das Plangebiet einwirken und einen relevanten Lärmbeitrag leisten, so sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Ergebnis gilt, dass bei Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden können und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.</p>
			Boden, Mensch	<p><b>Altlasten und Grundwassermessstellen</b></p> <p>Es wird angeregt, folgende redaktionelle Änderungen und Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:</p> <p><u>Altlasten / Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden</u></p> <p>Kapitel 4.2 der Städtebaulichen Begründung sollte in „Altlasten / Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden“ umbenannt werden, da es sich bei der Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue / ehemaligen Aggeraue um keine Altlast handelt.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt.</p>

			<p>Die Altlast „Altstandort de Haer" ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen (siehe Anlage 1).</p> <p>Sollte der Bebauungsplan vor der geplanten Sanierung in Kraft treten, ist durch geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzungen im Bebauungsplan, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Baulast) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Sanierung der Altlast sicherzustellen. Eine Möglichkeit wäre, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen, dass die wohnbauliche Nutzung im Bereich der Altlast de Haer bis zum schriftlich bestätigten Abschluss der Bodensanierung durch den Rhein-Sieg-Kreis unzulässig ist.</p> <p>Zudem ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen, da Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen vorliegen und Wohngärten gemäß Kapitel 2.1.3 des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. — V A 3 — 16.21 — und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz — IV-5-584.10/IV-6-3.6-21- v. 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren" wie Kinderspielflächen zu bewerten sind.</p>	<p>Die Altlast wird als zeichnerische Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Art der Belastung wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und</p> <p>Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Troisdorf. Durch den Zeitpunkt des Verkaufs ggf. in Verbindung mit den geeigneten rechtlichen Instrumenten (städtebaulicher Vertrag, Baulast) kann der Abschluss der Sanierungsmaßnahme sichergestellt werden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird dennoch ergänzend aufgenommen.</p> <p>Die Bodenbelastung „Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue" wird als zeichnerische Kennzeichnung und als Hinweis in den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Innerhalb der Sanierungsflächen des ehem. Gewerbestandort de Haer wird ein Bodenaustausch in unterschiedlichen Tiefen vorgenommen. Die Bereiche mit Bodenaustausch werden mit sauberem Material aufgefüllt und sind daher von der Kennzeichnung nicht erfasst.</p>
--	--	--	--	--

			<p><u>Grundwassermessstellen</u> Im Bereich der geplanten 18. Änderung des Bebauungsplanes T 19 befinden sich zahlreiche Grundwassermessstellen. Durch die Bodensanierung werden die Grundwassermessstellen 8230-039, 8230-040, 8230-041, 8230-042 und 8230-044 beseitigt.</p> <p>Die Grundwasseraufschlüsse 8230-038, 8230-091.1, 8230-091.2 und 8230-092 (siehe Anlagen 1 und 2, Lageplan und Einmessskizzen Grundwassermessstellen mit Lage-daten) sind zu erhalten. <b>Es wird angeregt, diese Grundwasseraufschlüsse im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</b></p> <p>Während der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Grundwassermessstellen gegen Beschädigungen zu schützen. Im Falle von Beschädigungen sind diese unmittelbar dem Rhein-Sieg-Kreis zu melden und durch ein Fachunternehmen reparieren zu lassen. Sollte eine Reparatur nicht möglich sein, sind die betroffenen Grundwasseraufschlüsse neu zu errichten.</p>	<p>Die Grundwasseraufschlüsse werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die aufgeführten Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
		Boden, Mensch	<p><b>Grundwasserschutz</b> Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Agger ist mit Grundwasserschwankungen und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden.</p> <p>Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren</p>	<p>Wird als Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.</p>

				<p>Wasserbehörde, Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.</p>	
				<p><b>Abfallwirtschaft</b>  Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:  <a href="https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abruchabfaelle.php">https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abruchabfaelle.php</a></p> <p>Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.  Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz — Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“— anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>

			<p>Pflanzen und-Tiere</p> <p><b>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</b>  Die vorgelegte Artenschutzprüfung umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Es ist erforderlich, dass sich das Untersuchungsgebiet einer Artenschutzprüfung auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt. Darüber hinaus ist der Wirkraum zu betrachten (wie in der Artenschutzprüfung ausgeführt).</p>	<p>Für den westlichen Teil des Plangebietes, welcher zunächst im Rahmen der Stufe 1 noch nicht als Eingriffsbereich mitbetrachtet wurde, erfolgte eine Fortschreibung der ASP im Jahr 2024 inklusive einer Kartierung der Brutvogelfauna.(siehe Anlage 2 zur Begründung, Artenschutzprüfung Stufe I und II (ASP), Ing.-Büro Rietmann Beratende Ingenieure Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 06.01.2025).</p> <p>Die Artenschutzprüfung kommt zu dem folgenden Ergebnis:  Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG kann für die Fledermaus- und Avifauna durch das geplante Vorhaben unter Voraussetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 –V6 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 (Vermeidung der Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der Störung) ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen werden als unterstützende minimierende Maßnahmen empfohlen. Die Umsetzung des o.g. Vorhabens wird somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung und Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme als zulässig betrachtet.</p>
			<p>Tiere</p> <p><u>Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden</u>  Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbrtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

			<p>Tiere</p> <p><u>Hinweis zu Lichtemissionen</u>          Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Auf § 41a BNatSchG und eine Info des LANUV wird verwiesen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
			<p>Klima</p> <p><b>Erneuerbare Energien</b>          Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.          Laut Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021-4080 kWh/m<sup>2</sup>/a sowie bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m<sup>2</sup>/a.</p> <p>Die Planunterlagen enthalten bisher keine Ausführungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien.</p> <p>Es wird empfohlen, unter anderem den Einsatz von Photovoltaikanlagen im Plangebiet zu prüfen. Insbesondere im Be-</p>	<p>Durch Festsetzungen im Bebauungsplan werden die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können und im Kombination mit der Begrünung von Dachflächen zu ermöglichen.</p> <p>Ergänzend wird auf das seit dem 01.11.2020 rechtskräftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, dass die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und Bestandsgebäuden regelt. Das GEG soll entsprechend angewendet werden. Seit 01.01.2025 gilt zudem eine Solarpflicht in NRW. 30 % der Dachfläche von Neubauten sollen mit Solarpaneelen bedeckt sein.</p>

				reich der Flachdächer ggfs. in Kombination mit der Begrünung von Dachflächen bieten sich solche Installation an. Für detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen steht die Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage <a href="http://www.energieundklima-rsk.de">www.energieundklima-rsk.de</a> zur Verfügung.	
			Gewässer	<b>Gewässerschutz</b> Die unter Punkt 4.5 der städtebaulichen Begründung genannten Hinweise sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Wird als Hinweise zur Eigenvorsorge und zum Gewässerschutz in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.
				<b>Klimaschutz</b> Insbesondere Gehölz- bzw. Baumpflanzungen bieten einen hohen Nutzen für den mikroklimatischen Ausgleich in Hitzeperioden. Es wird daher die planungsrechtliche Sicherung der im Vorentwurf enthaltenen Einzelbaumstandorte entlang der Verkehrsfläche bzw. am Fuß- und Radweg angeregt.	Mit Festsetzungen zur Begrünung (Begrünung von Stellplatzflächen, Begrünung von Flachdächern, Pflanzgebote/ Verkehrsgrün und „Schottergartenverbot“) wird ein Grünstandard im Bebauungsplangebiet festgelegt und die klimatische Belastung durch die Erhöhung der Begrünung gemindert. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen einschließlich der Dachbegrünung mindern durch ihre Ausgleichswirkung (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) die Auswirkungen auf das Geländeklima und die stadtklimatischen Bedingungen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen neben stadtgestalterischen Gründen auch der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser.
10	Vodafone	14.06.2023	Sachgüter	Keine Bedenken; Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist durch das Unternehmen derzeit nicht geplant.	z.K.