

Vorlage, DS-Nr. 2021/0940

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	01.09.2021			
Rat	07.09.2021			

Betreff: Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße (Erweiterung der Wohnbebauung) im beschleunigten Verfahren hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe **beantragt / nicht beantragt** wird. *(nicht Zutreffendes bitte streichen!)*

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

Behördenbeteiligung vom 13.03. bis einschl. 17.04.2020

A 1.1) Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 27.03.2020

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Troisdorf, Bebauungsplan T 102 - Blatt 2

Ihr Schreiben vom 10.03.2020

Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von IG-NRW zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen. Nachfolgend nochmals die alten Empfehlungen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme und weitere Berücksichtigung durch Hinweis im B-Plan.

A 1.2) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststr. 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 25.03.2020

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken.

Auf Grund der Geländebeschaffenheit ist in Bezug auf die erforderliche Rückstauenebene, Straßenentwässerung, Anschlusshöhe der Freispiegelkanäle usw., darauf zu achten, dass eine Geländehöhe von 52,35 NHN eingehalten wird. Deshalb ist in der frühen Planungsphase eine eng abgestimmte Kanal- und Straßenplanung zwingend erforderlich.

Für das B-Plan Gebiet ist ein Nachweis der schadlosen Ableitung von Sturzfluten zu führen. Daraus resultierende Festsetzungen oder Hinweise sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Empfohlen wird schon jetzt die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe 0,20 m über Straßenniveau.

Das Schmutzwasser ist über den bereits vorhandenen Kanal abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG auf den Grundstücken zu versickern.

Eine Aussage über Ver- und Entsorgung sollte in der Begründung noch erfolgen.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Geländehöhe. Für die schadlose Ableitung von Sturzfluten wurde ein Hinweis aufgenommen.

Des Weiteren wurden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich Anschlusszwang berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

A 1.3) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53115 Bonn
hier: Schreiben vom 07.04.2020

In der Vergangenheit wurden in Troisdorf an verschiedenen Stellen bei Tiefbauarbeiten Auenhölzer aufgefunden, die in den alten Auensedimenten am Zusammenfluss von Agger und Sieg liegen. Dabei handelt es sich um wichtige Bodendenkmäler, die stellenweise bereits als solche eingetragen wurden.

Auf Basis der für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind derzeit keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Aus dem oben beschriebenen Grund verweise ich auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie ausdrücklich, den folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Unter den Hinweisen erfolgt eine Ergänzung im B-Plan in Bezug auf Auenholzfunde.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis -Fachbereich 01.3, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom
09.04.2020

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Altlasten

Im östlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung. Diese ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registriernummer **5108/0161-0** erfasst und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Altablagerung wurde bereits im Jahr 1990 erstbewertend untersucht (Baugrundlabor Bonn, Berichte vom 11.04.1990 und 13.07.1990). Eine weitere detailliertere Untersuchung einschließlich Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes T 102 Blatt 2, 1. Änderung, bezogen auf das damalige Flurstück 689 (jetzt: 1157, 1178, 1179) (Tauw GmbH, Berichte vom 05.05.2009 und 14.08.2009). Im Bereich des heutigen Flurstückes 986, das im Wesentlichen von der geplanten Nutzungsänderung betroffen ist, wurde bislang nur eine Sondierung im Rahmen der erstbewertenden Untersuchung niedergebracht (B 6). Diese ergab eine Auffüllung aus schluffigem Sand mit Beimengungen von Bauschutt und Schlacke in einer Mächtigkeit von 3,4 m. Bodenproben wurden nicht untersucht.

Zur Klärung, ob die geplante Nutzungsänderung (Errichtung von 3 Häusern mit 2-3 Wohneinheiten) trotz der Altablagerung im Hinblick auf „gesundes Wohnen“ realisiert werden kann, sollte die Altablagerung im Bereich des Flurstückes 986 einer detaillierten Gefährdungsabschätzung unterzogen werden. Es sind insbesondere die Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze entsprechend den Vorgaben der

Bundesbodenschutzverordnung zu untersuchen. Außerdem ist die Bodenluft auf Deponiegase zu prüfen. Das Gutachten sollte zudem Aussagen zur Gründung und zur Aushubentsorgung enthalten. Je nach Untersuchungsergebnis muss beurteilt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen mit den vorhandenen Bodenbelastungen vereinbar sind, oder ob mit geeigneten Maßnahmen eine Gefährdung der zukünftigen Nutzer ausgeschlossen werden kann.

Zudem befindet sich das Planvorhaben im Flussauenbereich. Es liegen Hinweise vor, dass in den gewachsenen Böden außerhalb der Altablagerung geogene Bodenbelastungen mit Schwermetallen, insbesondere mit Blei, vorliegen können. Zur Klärung der Belastungssituation der Oberböden wird angeregt, hier Bodenmischproben zu entnehmen, und anhand der Ergebnisse der chemischen Untersuchungen Gefährdungsabschätzungen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Pflanze entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen.

Im Übrigen wird auf den Runderlass des Ministeriums für Städtebau u. Wohnen, Kultur u. Sport u. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 verwiesen.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im potentiellen Überflutungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete sowie im Extremhochwasserbereich des Rheins und der Sieg. Bei der Aufstellung des B-Planes sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen.

Gewässerschutz / Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Die mit der Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern, z. B. durch flächige Dach- und Fassadenbegrünung und die Anlage von Notwasserwegen zur schadlosen Abführung oberflächiger Abflüsse in Starkregensituationen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit für die Niederschlagswasserbeseitigung ist von der Gemeinde zu führen und im weiteren Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Satzungsbeschluss durch den Rat mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt - und Naturschutz abzustimmen.

Für Versickerungsanlagen bzw. für Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Altlasten: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurde eine neue Bodenuntersuchung beauftragt.

Hochwasserrisikogebiet: Die Stellungnahme wird mit einem Hinweis im B-Plan berücksichtigt

Gewässerschutz/Starkregen: Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Abfallwirtschaft: Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Hinweis im B-Plan.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.06. bis einschl. 24.07.20

A 2.1) Einwendung 1

hier: Schreiben vom 08.06.2020

hiermit geben wir unser Bedenken und eine Stellungnahme wegen der geplanten Bebauung im Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße ab.

Laut Bebauungsplan wird das östliche Haus auf eine maximale Giebelhöhe von 10,10 Meter geplant. Diese Höhe sorgt dafür, dass unser Garten (Moselstr.) kaum noch Sonne erhält.

Telefonisch wurde bei der Mitarbeiterin Frau Sanna am 08.06.2020 angefragt, warum das westlich geplante Haus lediglich eine Giebelhöhe von 7 Meter aufweist, das östlich geplante Haus aber nicht. Beide Häuser haben im Bebauungsplan den gleichen Winkel ab den erlaubten 3 Meter vom jeweiligen Zaun.

Das dritte, hintere Haus würde uns in diesem Sinne nicht interessieren, da es weit genug weg ist.

Ein Verschattungsgutachten wäre vielleicht eine Möglichkeit und wahrscheinlich von Nöten. Unser Garten ist nicht gerade groß und daher wäre es schade, diesen in absehbarer Zeit nur noch im Schatten zu genießen.

Es wäre schön, wenn sich jemand mit uns in Verbindung setzt und sich die Lage vor Ort ansieht, um eine Lösungsmöglichkeit zu finden.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gebäudehöhen des nördlichen und westlichen Baufeldes wurden auf 59,70m bzw. 59,85m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m über Gelände.

A 2.2) Einwendung 2

hier: Schreiben vom 09.06.2020

bezugnehmend auf Ihre Veröffentlichung vom 06.06.2020 möchten wir,

, wie folgt äußern:

Wir haben Einwendungen bezüglich des geplanten Bauvorhabens zum oben genannten Bebauungsplans.

Zum Einen haben wir vor drei Jahren während unseres Bauvorhabens eine Solaranlage mit Röhrenkollektoren geplant, die viel effizienter ist als die üblichen Solaranlagen und diese auch montieren lassen. Wenn jetzt ein Gebäude in einer 11 Meter Höhe direkt hinter das Grundstück von Familie gebaut wird, haben wir von unserer damals viel teureren Variante von Solar wenig Nutzen.

Zum Anderen haben wir das Grundstück damals erworben, weil uns die Süd-West-Seite sehr beeindruckt hat. Wir haben noch einiges vor bzgl der Bepflanzung, Eigenanbau von Obst und Gemüse, was mit den oben genannten Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (Schatten durch das hohe Haus) absolut gestört und behindert wird.

Wir möchten darauf hinweisen, dass das gesamte Bauvorhaben von Herrn davon abhängt, ob wir die in etwa 65 Quadratmeter Grundstück an Herrn veräußern zwecks Errichtung eines Wendehammers für Müllabfuhr und Kranken- bzw. Feuerwehrdienst

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages hat uns Herr (leider nur mündlich) versichert, dass er nur ein Einfamilien- oder Doppelhaus bauen möchte. Jetzt stellt sich heraus, dass Herr drei Häuser baut und davon auch ein oder zwei Mehrparteienhäuser, vor allem in dieser Höhe mit einem Flachdach. Natürlich stellt sich bei uns jetzt auch die Frage, ob die Angabe von etwa 65 qm richtig war oder inzwischen von der Stadt oder Herrn Änderungen vorgenommen wurden, von denen wir nichts wissen. Sämtliche telefonische oder schriftliche Rückfragen beim zuständigen Notariat und Herrn verliefen bisher erfolglos und obwohl laut Kaufvertrag der Vermesser direkt hätte beauftragt werden müssen, ist bisher nichts passiert.

Unter den gegebenen Umständen (dem Vorhaben einem 11-Meter hohes Haus, mit einem Flachdach!!! neben unserem Garten zu bauen) fühlen wir uns nicht nur hintergangen von Herren sondern auch gezwungen von dem Notarkaufvertrag zurück zu treten.

Wie bereits erwähnt hat Herr uns in dem Kaufvertrag versichert schnellstmöglich einen Vermesser zu bestellen und einen konkreten Lageplan vorzulegen, wie viel Quadratmeter benötigt wird und wo dann die tatsächliche Grenze sein wird. Der Kaufvertrag wurde im August letzten Jahres abgeschlossen und bis heute ist noch kein Vermesser angekündigt worden.

Wir bitten Sie nun, das geplante Haus neben unserem Grundstück auf maximal 7 Meter Firsthöhe zu bewilligen.

Ferner bitten wir Sie, uns über die Entscheidung zu informieren, damit wir bei einer für uns negativ auswirkenden Entscheidung schnellstmöglich eingreifen und noch rechtzeitig anwaltliche Hilfe holen können.

Beschlussentwurf zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gebäudehöhen des nördlichen und westlichen Baufeldes wurden auf 59,70m bzw. 59,85m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m über Gelände.

A 2.3) Einwendung 3
hier: Schreiben vom 12.07.2020

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Stellungnahmen von Familie vom 08.06.2020 und von Familie vom 09.06.2020.

Inzwischen wurde der Familie eine Präsentation vorgelegt von dem Architekten von Herrn , die angeblich vorführen soll, wie die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück von Familie fällt und wie viele Stunden am Tag die Sonne durch ein 11-Meter hohes Haus mit Flachdach wegfällt.

Vor diesem Hintergrund möchten wir darauf hinweisen, dass diese angeblichen vier Stunden Sonnenverlust mit Sicherheit bereits bei einem sieben Meter hohem Mehrparteienhaus gegeben sind. Sollte das Haus auf 11 Meter Höhe genehmigt werden, wird die Familie nachweisbar eindeutig mehr Sonne verlieren.

Ferner weisen wir darauf hin, dass der Familie durch ein 11-Meter hohes Haus die gesamte Nachmittagssonne fern bleiben würde.

Sowohl bei Familie als auch bei Familie war die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück der ausschlaggebendste Punkt beim Erwerb des Grundstücks bzw. Hauses.

Mündliche Absprachen werden mit Herrn nicht mehr gehalten, da er uns schon mal versichert hatte, dass er auf diesem Grundstück nur ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus für sich bauen wolle. Hätten wir (Fam.) von vorne herein gewusst, dass drei Häuser geplant sind in 11 Meter Höhe mit einem Flachdach zur Veräußerung oder Vermietung, dann hätten wir keinen Notarvertrag unterzeichnet.

Zumal wir noch immer die Möglichkeit haben den Kaufvertrag beim Notar anfechten zu lassen, weil Herr seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

Aus den genannten Gründen fordern wir Sie nun auf, das Bauvorhaben von Herrn , welches vor dem Grundstück von Familie gebaut werden soll, auf maximal sieben Meter Höhe zu genehmigen.

Parallel dazu stehen wir in ständigem Kontakt zu Herrn Eich und werden uns parallel dazu rechtlichen Rat einholen bei unserem Vertrauensanwalt.

Beschlussentwurf zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.07.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gebäudehöhen des nördlichen und westlichen Baufeldes wurden auf 59,70m bzw. 59,85m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m über Gelände.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1) RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 26.03.2021 und 26.05.2021

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bauleitplanentwurf in der vorgesehenen Lage Bedenken erhoben.

Ich habe die von Ihnen neu eingereichten Unterlagen des Bauleitplanentwurfs gesichtet und festgestellt, dass unser Abfallsammelfahrzeug jetzt weiter zurückfahren müsste, als in der Anfrage März 2020 vorgesehen war. In meiner Stellungnahme von 24. März 2020 haben wir berücksichtigt, dass der Sammelwagen max. 15 m zurückstößt. Ein zurückstoßen von max. 15 m ist laut BG Vorschriften vertretbar. Im jetzigen Plan sind es schon 23-25 m. Bei dieser Entfernung spricht die BG und wir schon vom Rückwärtsfahren!

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Aus diesem Grund muss im Bereich der Wendeanlage ein Abfallsammelplatz, zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag, festgesetzt werden.

vielen Dank für die Planzeichnung.

Von Seiten der RSAG AöR gibt es keine Bedenken, diesen Stichweg mit einem Sammelfahrzeug zurück zu stoßen. Unsere Vorschriften lauten, ein zurückstoßen von einer Fahrzeuglänge bzw. ca. 15 m ab Radiusende ist vertretbar. Wenn die 15 m geringfügig überschritten werden, wir in diesem Fall von ca. 3,00 m, aber dadurch ein Sammelplatz vermieden werden kann, ist das ebenfalls in Ordnung. Sammelplätze sorgen in der Regel immer für Unstimmigkeiten.

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.03.2021 und 26.05.2021 eingegangenen Stellungnahmen B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die ergänzende Stellungnahme bestätigt, dass es keine Bedenken seitens der RSAG AöR gibt. Eine zusätzliche Festsetzung von Aufstellplätzen für Abfallbehälter ist nicht notwendig.

B 1.2) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Strategische Kreisentwicklung,
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 07.05.2021, 11.05.2021 und nach Fristende 15.06.2021

Altlasten:

Die altlastentechnische Bewertung im Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung vom 11.12.2020, Diplom-Geologe Jürgen Breker, Troisdorf beschränkt sich im Wesentlichen auf Verweise auf Untersuchungsergebnisse der östlich angrenzenden Nachbarparzellen außerhalb des Bebauungsplanes. Im von der Überplanung betroffenen Bereich wurden außer einer Bodenprobe aus einem Schurf keine weiteren altlastentechnischen Untersuchungen durchgeführt. Fundierte Aussagen zur Gefährdungsabschätzung enthält der Bericht nicht.

Die Umwelttechnische Untersuchung vom 08.03.2021, GBU GmbH, Alfter, enthält die Dokumentation und Bewertung weiterer umwelttechnischer Untersuchungen. Der Gutachter kommt anhand der Untersuchungsergebnisse zu der Beurteilung, dass trotz der Lage im Bereich der Altablagerung die geplante Bebauung ohne Gefahren für die Nutzer realisiert werden kann und „gesundes Wohnen“ auf der Fläche möglich ist.

Abfallwirtschaft:

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:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Erneuerbare Energien:

Es wird begrüßt, dass in der Tabelle zu den umweltbezogenen Stellungnahmen die Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zur Kenntnis genommen wurden.

Es wird daher angeregt, die Ausführungen zum Einsatz erneuerbarer Energien als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. T 102, Blatt 2, 3. Änderung mit aufzunehmen.



zu dem o. g. nachgereichten Gutachten wird wie folgt Stellung genommen:

Mit Vorlage des überarbeiteten Berichtes zur Umwelttechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan T 102 vom 18.05.2021, GBU GmbH, Alfter sind die in der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.05.2021 formulierten fachlichen Kritikpunkte an dem Bericht in der Fassung vom 08.03.2021 ausgeräumt. Aus Sicht des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises (Fachbereich Grundwasser- und Bodenschutz) kann die ausgewiesene Nutzung unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen gefahrlos realisiert werden.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 07.05.2021 angeregt, sollte die Kennzeichnung der Altablagerung im Bebauungsplan aufgrund der Untersuchungsergebnisse überarbeitet werden. Gemäß den der vorgenannten Untersuchung beigefügten Bohrprofilen reicht die Altablagerung bis zu RKS 4 (siehe beigefügter aktualisierter Lageplan der Altablagerung). Dort wurde eine 2,3 m mächtige Auffüllung mit Schlacke, Beton- und Ziegelbruch angetroffen. Die Altablagerung erstreckt sich somit etwas weiter nach Westen wie bisher angenommen und im Bebauungsplan eingetragen.

Zudem wird die Anregung aufrechterhalten, die Hinweise zur Altlast in den textlichen Festsetzungen um folgenden Passus zu ergänzen:

Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind fachgutachterlich zu begleiten. Bei den Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen/Gärten ist besonders darauf zu achten, dass kein belastetes Deponat auf die oberflächennahen Schichten gelangt bzw. mit den oberflächennahen Schichten vermischt wird. Die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Erdaushubs aus der Altablagerung ist nachzuweisen.

Soweit Material zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht angeliefert wird, sind die in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte entsprechend Z O nach LAGA TR Boden einzuhalten.

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit den Schreiben vom 07.05.2021, 11.05.2021 und nach Fristende 15.06.2021 eingegangenen Stellungnahmen B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Altlasten: Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das nachgereichte Gutachten vom 18.05.2021 räumt die fachlichen Kritikpunkte des Rhein-Sieg-Kreises aus. Der Passus zu den Aushubarbeiten wird unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Abfallwirtschaft: Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch Hinweis im B-Plan.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die zu entscheiden ist.

Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 89 BauO NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/0940 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.08.2021 zugestellt worden ist.

Hinweis:

Der Bebauungsplan hängt in der Ratssitzung mit der Begründung zur Einsichtnahme aus. Weitere Exemplare können bei Bedarf jederzeit vor der Sitzung beim Stadtplanungsamt angefordert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 beschlossen (DS-Nr. 2019/362), im Stadtteil Troisdorf- West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße, den Bebauungsplan T102, Blatt 2, 2. Änderung, im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat vom 13.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 stattgefunden. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 nachgeholt.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen mehrere Stellungnahmen ein.

Die RSAG hat einen Hinweis zur ausreichend dimensionierten Wendeanlage vorgebracht, die Bezirksregierung Düsseldorf zum Bombenabwurfbereich im Plangebiet, der Abwasserbetrieb zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Rückstauenebene, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu früheren Funden von Auenhölzern.

Der Rhein-Sieg-Kreis hat Stellung zu der vorliegenden Altlast und zur

Bodenbelastung mit Schwermetallen hingewiesen. Des Weiteren ist auf den Hochwasserschutz, Gewässerschutz/Starkregen, Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers, zur Abfallwirtschaft und zur Anpassung an den Klimawandel hingewiesen worden.

Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen mit gleichlautenden Bedenken eingegangen. Diese Bedenken bezogen sich auf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,10 m für das nördliche und westliche Baufeld. Den Stellungnahmen wurde gefolgt und die Gebäudehöhen wurden in beiden Baufeldern auf 59,70m bzw. 59,85m ü. NHN reduziert. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7 m über Gelände.

Nach Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung am 03.02.2021 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen (Vorlage: DS.Nr. 2020/0857).

Der Entwurf des Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung hat in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 14.05.2021 öffentlich ausgelegen. Die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Rahmen einer Abwägung abschließend zu behandeln, ebenso die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Aufgrund der Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde unter den textlichen Festsetzungen der Hinweis zum Auffinden von Auenhölzern ergänzt.

Das zur Offenlage ergänzende Bodengutachten der GBU GmbH aus Alfter hat sich mit der durch den Rhein-Sieg-Kreis thematisierten „Bodenbelastungen mit Schwermetallen“ befasst. Im Rahmen der Offenlage hat der Rhein-Sieg-Kreis eine Nachbesserung des ergänzenden Gutachtens angeregt, da auf dieser Basis keine abschließende Gefährdungsabschätzung möglich war. Mit dem überarbeiteten Bericht vom 18.05.2021 wurden die Kritikpunkte des Rhein-Sieg-Kreises ausgeräumt und per Stellungnahme des Kreises am 15.06.2021 unter Punkt B 1.2 bestätigt.

Aus der Behandlung der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises ergeben sich redaktionelle Änderungen des offengelegten Entwurfes.

Unter den Hinweisen wurde folgender Passus ergänzt: „Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind fachgutachterlich zu begleiten. Bei den Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen/Gärten ist besonders darauf zu achten, dass kein belastetes Deponat auf die oberflächennahen Schichten gelangt bzw. mit den oberflächennahen Schichten vermischt wird. Die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Erdaushubs aus der Altablagerung ist nachzuweisen. Soweit Material zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht angeliefert wird, sind die in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte entsprechend Z0 nach LAGA TR Boden einzuhalten.“

Die gesamten Gutachten, die bereits in der Offenlage als Druckversion in der Einladung vorzufinden waren, werden in diesem Verfahrensschritt nur noch digital zur Verfügung gestellt. Zu dieser Vorlage wird nur das nach der Offenlage angepasste Gutachten als Druckversion bereitgestellt.

Dieses ist:

- Umwelttechnische Untersuchung, GBU GmbH, Alfter, 18.05.2021 (Anlage 1.1)

Weitere Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen.

Mit der Behandlung der Stellungnahmen und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss soll das Planverfahren zeitnah abgeschlossen werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter