Sitzungsunterlagen

Ortschaftsausschuss Oberlar

30.08.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung Ausschüsse 3
Vorlagendokumente
TOP Ö 1 Bestellung weiterer Schriftführer bzw. der stellvertretenden Schriftführer
Vorlage 2021/0857 5
TOP Ö 2 Billigung der Niederschrift des Ortschaftsausschusses Oberlar vom 27. Mai 2021
Vorlage 2021/1026 7
TOP Ö 3 Einbahnstraßenregelung für die Liegnitzer Straße
Vorlage 2021/1123 8
Antwort der Verwaltung Verkehrssituation Liegnitzer Straße 2021/1123 9
Antrag der SPD-Fraktion Einbahnstraßenregelung Liegnitzer Straße 2021/1123 11
TOP Ö 4 Ehemalige Bundesbahnschule
Vorlage 2021/1125 12
Vorlage aus SteA für TOP 6 2021/1125 13
210506_Machbarkeitsstudie Troisdorf_LQ 2021/1125 16
Antrag-SPD-Ehemalige-Bundesbahnschule 2021/1125 39
TOP Ö 5 Sauberkeit Sieglarer-Straße
Vorlage 2021/1032 40
TOP Ö 6 Mitteilungen
Mitteilung 2021/1028 41
TOP Ö 6.1 Finanzielle Mittel der Ortschaftsausschüsse
Mitteilung 2021/0755 42
TOP Ö 7 Anfragen
Anfrage 2021/1029 44

Stadt Troisdorf **23.08.2021**

An alle
Mitglieder des

Ortschaftsausschusses Oberlar

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Einladung zur Sitzung des **NR. 2021/4**
Ortschaftsausschusses Oberlar

Sitzungstermin **Montag, 30.08.2021, 18:00 Uhr**
Sitzungsort **Sitzungssaal A, EG**
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Um die weitere Verbreitung des Corona-Virus einzudämmen und zum Schutz aller Beteiligten werden alle Ausschussmitglieder und Zuschauer darauf hingewiesen, dass in zeitlicher Nähe vor der Ausschuss-Sitzung in Troisdorf an verschiedenen Stellen Corona-Schnelltests durchgeführt werden können; u. a. ist ein kostenloser Schnelltest zum Beispiel im Testzentrum Mülheimer Straße 17-21 (neben der ARAL-Tankstelle) möglich. Ein entsprechender Termin kann über

https://www.buerger-schnelltest.de

gebucht werden.

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1	Bestellung weiterer Schriftführer bzw. der stellvertretenden Schriftführer	**2021/0857**
	Niederschrift	
2	Billigung der Niederschrift des Ortschaftsausschusses Oberlar vom 27. Mai 2021	**2021/1026**
	Anträge	
3	Einbahnstraßenregelung für die Liegnitzer Straße hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 10. August 2021	**2021/1123**
4	Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebaungsplanes für die ehemalige Bundesbahnschule hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 15. August 2021	**2021/1125**
	Sonstiges	
5	Sauberkeit Sieglarer-Straße Beratung über regelmäßige Kontrolltermine	**2021/1032**
6	**Mitteilungen**	**2021/1028**
6.1	Finanzielle Mittel der Ortschaftsausschüsse	**2021/0755**
7	**Anfragen**	**2021/1029**

Birgit Biegel
Vorsitzende

TOP-Nr.: 1

Stadt Troisdorf Datum: 14.06.2021
Der Bürgermeister
Az: Co-IV/RB/Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/0857 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Mitte	30.06.2021			
Ortschaftsausschuss Spich	01.07.2021			
Ortschaftsausschuss FWH	11.08.2021			
Ortschaftsausschuss Sieglar	18.08.2021			
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Bestellung weiterer Schriftführer bzw. der stellvertretenden Schriftführer

Beschlussentwurf:

Der Ortschaftsausschuss bestellt, mit Blick auf weitere Mitarbeiter im Ratsbüro und besserer Flexibilität nunmehr noch:

Frau Christina Bechteler
Herrn Christian Blum und

zum/zu Schriftführer/innen bzw. stellvertretende/n Schriftführer/innen.

Auswirkungen auf den Haushalt:
Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:
Gemäß § 29 Absatz 3 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Troisdorf vom 01. Oktober 1999 werden die Schriftführer für die Ausschusssitzungen auf Vorschlag des Bürgermeisters von den Ausschüssen bestellt.

Im Auftrag

_____
Heike Linnhoff
Co-Dezernentin

TOP-Nr.: 2

Stadt Troisdorf Datum: 10.08.2021
Der Bürgermeister
Az: Co-IV/RB/Ne

Vorlage, DS-Nr. 2021/1026 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Billigung der Niederschrift des Ortschaftsausschusses Oberlar vom 27. Mai 2021

Beschlussentwurf:

Der Ortschaftsausschuss Oberlar billigt die Niederschrift über seine Sitzung vom 27. Mai 2021.

Sachdarstellung:

Gemäß § 29 Absatz 4 i. V. mit § 29 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Troisdorf billigt der Ortschaftsausschuss Oberlar in seiner nächsten Sitzung die Niederschrift der letzten Sitzung.

Einwendungen sind spätestens zum Protokoll dieser Sitzung zu erklären. Über Änderungen entscheidet der Ortschaftsausschuss Oberlar.

Im Auftrag

Kerstin Nerowski

TOP-Nr.: 3

Stadt Troisdorf Datum: 16.08.2021
Der Bürgermeister
Az:

Vorlage, DS-Nr. 2021/1123 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Einbahnstraßenregelung für die Liegnitzer Straße
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 10. August 2021

Beschlussentwurf:

Sachdarstellung:
Auf die beiliegende Stellungnahme der Verwaltung vom 30. Juli 2021 und den Antrag der SPD-Fraktion vom 10. August 2021 wird verwiesen.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

SPD Fraktion
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr
Verkehr
Bearbeiter Ralf Böttger
Durchwahl (0 22 41) 900-728
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8728
E-Mail BoettgerR@Troisdorf.de
Zimmer 430

Sprechzeiten
Montag: 7:30 Uhr - 19:00 Uhr
Dienstag-Freitag: 7:30 Uhr - 12:30 Uhr
Beratung nach Vereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Besuchen Sie uns im Internet:
http://www.troisdorf.de

Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen 66.3-BR

Datum 30.07.2021

Verkehrssituation Liegnitzer Straße
Ihr Schreiben vom 06.02.2021
Mein Schreiben vom 15.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Örtlichkeit wurde mit einem Vertreter der Kreispolizeibehörde aufgesucht.

Ein Begegnungsverkehr ist durch die Fahrbahnbreite und dem Umstand, dass dort wenige Grundstückszufahrten vorhanden sind, die eine Ausweichlücke bieten, schwerlich möglich.

Die Situation ließe sich durch die Anordnung von Haltverboten, die die hier notwendigen Ausweichflächen schaffen entschärfen. Es ist jedoch auch anzumerken, dass in Teilen der Liegnitzer Straße bereits ein gesetzliches Haltverbot besteht, da bei geparkten Fahrzeugen die notwendige Restfahrbahnbreite von 3,05 m nicht gewährleistet ist.

Die Einrichtung einer Einbahnstraße ist ebenfalls möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Freigabe für den Radverkehr aufgrund der sehr geringen Breite nicht umsetzbar wäre. Dies müsste durch eine separate Prüfung noch genauer betrachtet werden.

Sicherlich mutet dies auf den ersten Blick nicht logisch an, da auch im jetzigen Zustand des beidseitigen Befahrens mit Kfz- und Radverkehr die Breiten identisch sind. Einbahnstraßen sind jedoch grundsätzlich als Sonderform hierauf zu prüfen, da nur eine Fahrtrichtung zugelassen wird und als Ausnahme die Gegenrichtung für den Radverkehr freigegeben werden kann, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen.

Eine Ausweisung der Straße Am Wildzaun als Einbahnstraße ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht erforderlich, da die Verkehrsbelastung der Liegnitzer Straße nicht allzu hoch sein

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

dürfte und die gesperrte Fahrtrichtung von den umliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Eine Ausweisung als Einbahnstraße steht jedoch unter dem Vorbehalt eines Ausschussbeschlusses. Daher müsste ein entsprechender Antrag in den Ausschuss für Mobilität und Bauwesen (ggf. mit Vorberatung im Ortschaftsausschuss Oberlar) eingebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Durchschrift:
CDU
FDP
Bündnis 90/Die Grünen
Die Linke
Die Fraktion
Einzelratsmitglieder
32
13
01

DS 2021/1009

TOP-Nr.: 3

SPD
TROISDORF
FRAKTION

SPD FRAKTION TROISDORF Kölner Straße 176 / 53840 Troisdorf

Herrn
Bürgermeister
Alexander Biber
Rathaus

Per Fax: 02241-9008001

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Eing. 13. Aug. 2021
B.

10. August 2021

Einbahnstraßenregelung für die Liegnitzer Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

namens der SPD-Fraktion beantragen wir die Ausweisung der Liegnitzer Straße als Einbahnstraße in Richtung Beuthenerstraße im nächsten Ausschuss für Mobilität und Bauwesen.

Begründung:
Die Liegnitzer Straße wird in Richtung Beuthener Straße auf der rechten Seite durchweg komplett zugeparkt. Aufgrund des allgemeinen Stellplatzmangels wird auch unter Missachtung der Straßenverkehrsordnung bis fast unmittelbar an die Magdalenestraße heran geparkt. Die Situation verschärft sich, wenn Eltern ihre Kinder teilweise unter Mißachtung von Verkehrsregeln zur Schule bringen.

Mit der Umsetzung der geforderten Maßnahmen würde aus Sicht der SPD-Fraktion eine deutliche Entlastung und damit Gefahrenminderung bewirkt werden.

B. Biegel

Birgit Biegel
Stadtverordnete

Harald Schliekert

Harald Schliekert
Fraktionsvorsitzender

Rats-/Ausschuss-/Bürger-/-antrag/-anfrage
* federführendes Dezernat/Amt (Vorlagenersteller) II
* sonstige beteiligte Dez./Ämter (Stellungnahme an federführendes Amt)
* folgenden OE's z.K. 61 01
* Ausschuß/Rat (Schriftführung) Nobach / 5566

SPD FRAKTION
TROISDORF

T +49 2241 900-770
F +49 2241 900-880
fraktion@spd-troisdorf.de

Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

VR-Bank Rhein-Sieg eG
BIC GENODED1RST
IBAN DE69 3706 9520 1302 0620 28

spd-troisdorf.de/fraktion

TOP-Nr.: 4

Stadt Troisdorf Datum: 16.08.2021
Der Bürgermeister
Az: I/Co I/RB

Vorlage, DS-Nr. 2021/1125 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebaungsplanes für die ehemalige Bundesbahnschule
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 15. August 2021

Beschlussentwurf:

Sachdarstellung:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 ein Nachnutzungskonzept für die ehemalige Bundesbahnschule in Troisdorf-Oberlar, Lindenstraße 26-28 vorgestellt und nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt das vorgestellte Nutzungs- und Entwurfskonzept der Specht Gruppe zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten.

Die SPD-Fraktion bittet im beigefügten Antrag, den Ortschaftsausschuss Oberlar im weiteren Verfahren der Beschlussfassung beratend zu beteiligen.

Herr Fischer, der Sprecher der SPD-Fraktion im Stadtentwicklungsausschuss wird den Mitgliedern des Ortschaftsausschusses den Sachstand aus der oben genannten Sitzung vorstellen.

TOP-Nr.: 4

Stadt Troisdorf Datum: 05.05.2021
Der Bürgermeister
Az: II/61-Gö

Vorlage, DS-Nr. 2021/0667 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			

Betreff: Städtebauliches Nachnutzungskonzept für die ehem. Bundesbahnschule in Troisdorf-Oberlar, Lindenstr. 26-28
Hier: Vorstellung des Entwurfskonzeptes der SpechtGruppe für eine stationäre Pflegeeinrichtung sowie seniorengerechtes und sonstiges Wohnen

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt das vorgestellte Nutzungs- und Entwurfskonzept der Specht Gruppe zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:
Auf Antrag der DB Services Immobilien GmbH hat das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) das 1,3 ha große Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule mit Bescheid vom 25.05.2011 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Gelände ist nach Aufgabe der Nutzung als Bundesbahnschule im Portfolio der Aurelis Reals Estate GmbH verwaltet und zwischengenutzt worden. 2018 wurden von der Aurelis konkrete Entwicklungsüberlegungen an die Stadt herangetragen. Grundlage war eine Standortanalyse und Entwicklungsstudie von ASTOC Architekten Köln, die von der Aurelis beauftragt worden war. Es wurden die Nutzungsszenarien Wohnen, KITA, Seniorenheim, Forschung, Bildung und Büro als besonders geeignet Nutzungen bewertet, produzierendes Gewerbe, Handwerk und Sondernutzung als weniger geeignet. Für die bevorzugten Nutzungen wurden städtebauliche Entwurfsstudien einzelnen und in Kombination erarbeitet in Form von hofartigen Gruppierungen, linearen Formen und Kammstrukturen. Insbesondere die in der ASTOC-Studie verworfene produzierende gewerbliche Nutzung konnte seitens der Verwaltung nicht mitgetragen werden, ohne das Interesse benachbarter Gewerbebetriebe (Sonoco) belastbar geprüft zu haben. Das Stadtplanungsamt hat in einer ergänzenden eigenen Studie 2019 die Nutzungsalternativen Gewerbe und Kleingewerbe sowie

Sondergebiet Azubi- und Studierendenwohnheim untersucht. Im Ergebnis kristallisierte sich in Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung (Trowista GmbH) heraus, dass eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung auch von Sonoco nicht beabsichtigt wird.

Die Aurelis hat das Grundstück im Frühjahr dieses Jahres exklusiv der Specht Gruppe zum Verkauf angeboten. Die Specht Gruppe aus Bremen ist auf die Entwicklung, den Bau, den Betrieb sowie den Vertrieb von Pflegeimmobilien spezialisiert. Darüber hinaus errichtet und betreibt sie Wohnanlagen für Senioren und Tagespflegeeinrichtungen. In einem Verwaltungsgespräch mit der Aurelis wurden am 14.04.2021 die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen möglichen Verkauf erörtert. Die derzeitige bestandsbezogene Darstellung als Fläche für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan und Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bundesbahnschule“ im Bebauungsplan O 93 vom 07.07.1978 macht zwingend eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich, um das Grundstück entwickeln zu können. Es liegt somit ein aktuelles Planungserfordernis vor. Vor diesem Hintergrund hat die Specht Gruppe ihre Planungsvorstellungen für das Gelände der ehemaligen Bundesbahnschule am 22.04.2021 der Verwaltung vorgestellt. Da die Konzeption aus Sicht der Verwaltung sowohl von der Nutzung- als auch der Gestaltungsidee grundsätzlich positiv bewertet wird, wurden von der Specht Gruppe der Geschäftsführer, Herr Dr. Sander, und der Architekt, Herr Greiling, in die Sitzung eingeladen, um das Projekt dem Ausschuss vorzustellen und stadtentwicklungspolitisch beraten zu lassen. Im Falle einer zustimmenden Bewertung der vorgestellten Machbarkeitsstudie soll das Konzept die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Das Konzept sieht eine drei- bis viergeschossige Bebauung (4 + Staffelgeschoss bis ca. 16 m Höhe) auf dem Grundstück vor mit folgenden Nutzungen:

- Pflegeeinrichtung
- Betreutes Wohnen
- Sonstiges Wohnen
- Studentisches Wohnen

Aus Sicht der Verwaltung entspricht diese Mischung sowohl den aktuellen städtebaulichen Zielen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – bevorzugt als Innenentwicklung auf minder- oder ungenutzten Brachflächen - als auch dem Prüfauftrag des Ausschusses aus der Sitzung vom 25.03.2021, die Ausweisung von zusätzlichen Standorten für Alten- und Pflegheime in laufenden Planverfahren zu prüfen. Hintergrund des Prüfauftrages war ein steigender Bedarf an diesen Einrichtungen nach der Pflegeplanung des Rhein-Sieg-Kreises. Der Standort der ehemaligen Bundesbahnschule wird für die vorgesehenen Nutzungen als geeignet angesehen; allerdings unter der Voraussetzung, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm und Erschütterungen getroffen werden, die von der an dem Grundstück vorbeiführenden Eisenbahnstrecke ausgehen. Aufgrund vorliegender Gutachten hat die Specht Gruppe den Aufwand der erforderlichen Maßnahmen eingeschätzt und in das Gesamtprojekt einkalkuliert. Die Bewältigung der Immissionskonflikte durch technische Maßnahmen darf unterstellt werden und entspricht dem Stand der Technik. Das Landesprogramm „Bauland an der Schiene“ entwickelt regelmäßig Standorte in diesen Lagen für Wohnnutzungen.

Auf dem Gelände soll der erhaltenswerte Altbau der ehemaligen Bundesbahnschule einen Teil der Pflegeeinrichtung aufnehmen, sodass dem Standort ein Stück Identität historischer Stadtentwicklung erhalten bleibt. Die übrigen baulichen Anlagen auf dem Gelände entsprechen nicht den aktuellen bautechnischen Anforderungen und sind für eine Umnutzung auch größtenteils ungeeignet. Daher soll der weitere bauliche Bestand auf dem Gelände Neubauten weichen.

Um die neuen Nutzungen standortgerecht entwickeln zu können, ist zur Bahnseite als aktive Schallschutzvorkehrung eine Lärmschutzwand als Teil eines Parkhauses vorgesehen. Zur Lindenstraße und der gegenüberliegenden Wohnnutzung im Bestand ist eine Kammstruktur mit begrünten Halbhöfen konzipiert. Auf dem Grundstück soll eine Brutto-Geschossfläche von 18.500 qm als Neubau realisiert werden, 1,700 qm bleiben im Altbau erhalten. Die Geschossflächenanteile sollen wie folgt aufgegliedert werden:

- Pflegeeinrichtung 4.800 qm (90 Betten), + Tagepflege (20 Plätze), 10 altersgerechte Wohnungen in der Einrichtung, angegliederter ambulanter Pflegdienst
- Betreutes Wohnen 2.000 qm, 15 Wohnungen
- Sonstiges Wohnen 7.800 qm, 71 Wohnungen
- Studentisches Wohnen, 2.000 qm, 50 Wohnungen zzgl. Gemeinschaftsbereiche

Das Parkhaus soll für rd. 220 Stellplätze ausgelegt werden.

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Studie zu entnehmen. Das vorgesehene Grün-, Energie- und Mobilitätskonzept wird in der Sitzung ergänzend erläutert.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Machbarkeitsstudie

Ehemaliges Bahnareal
Lindenstraße/Troisdorf

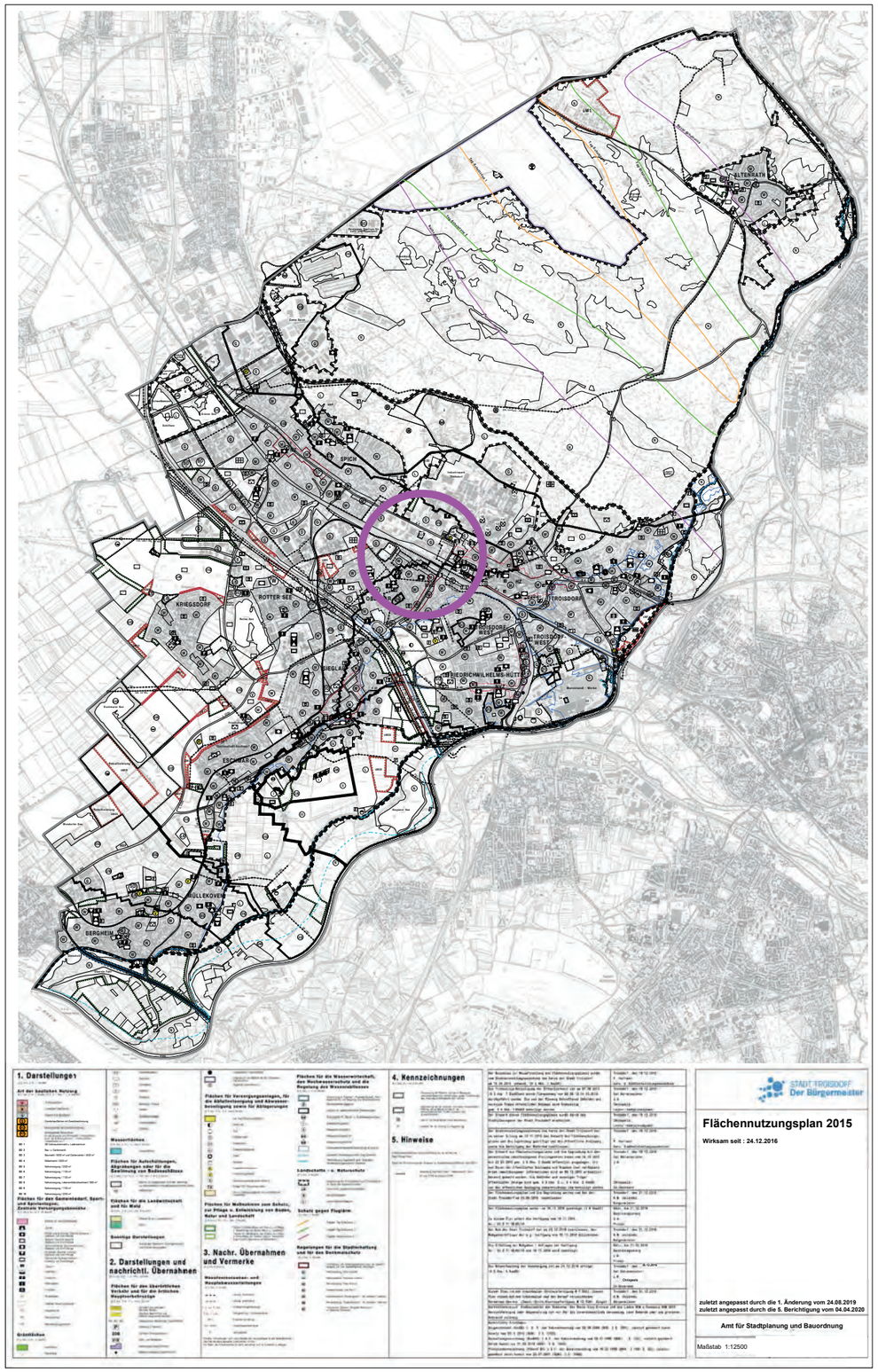
Lage

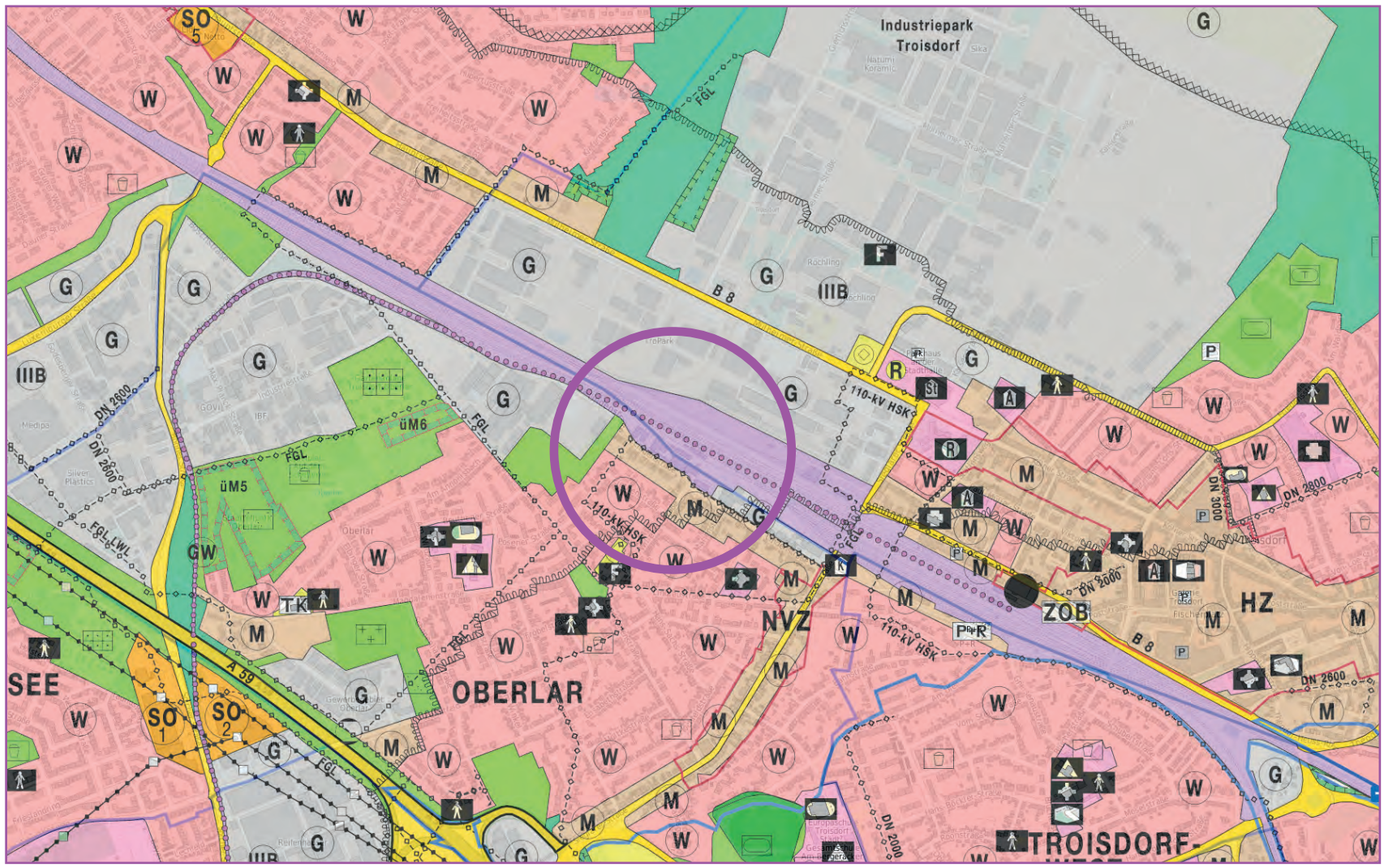
Plangebiet, Perspektive aus Westen

Lage

Plangebiet, Perspektive aus Norden

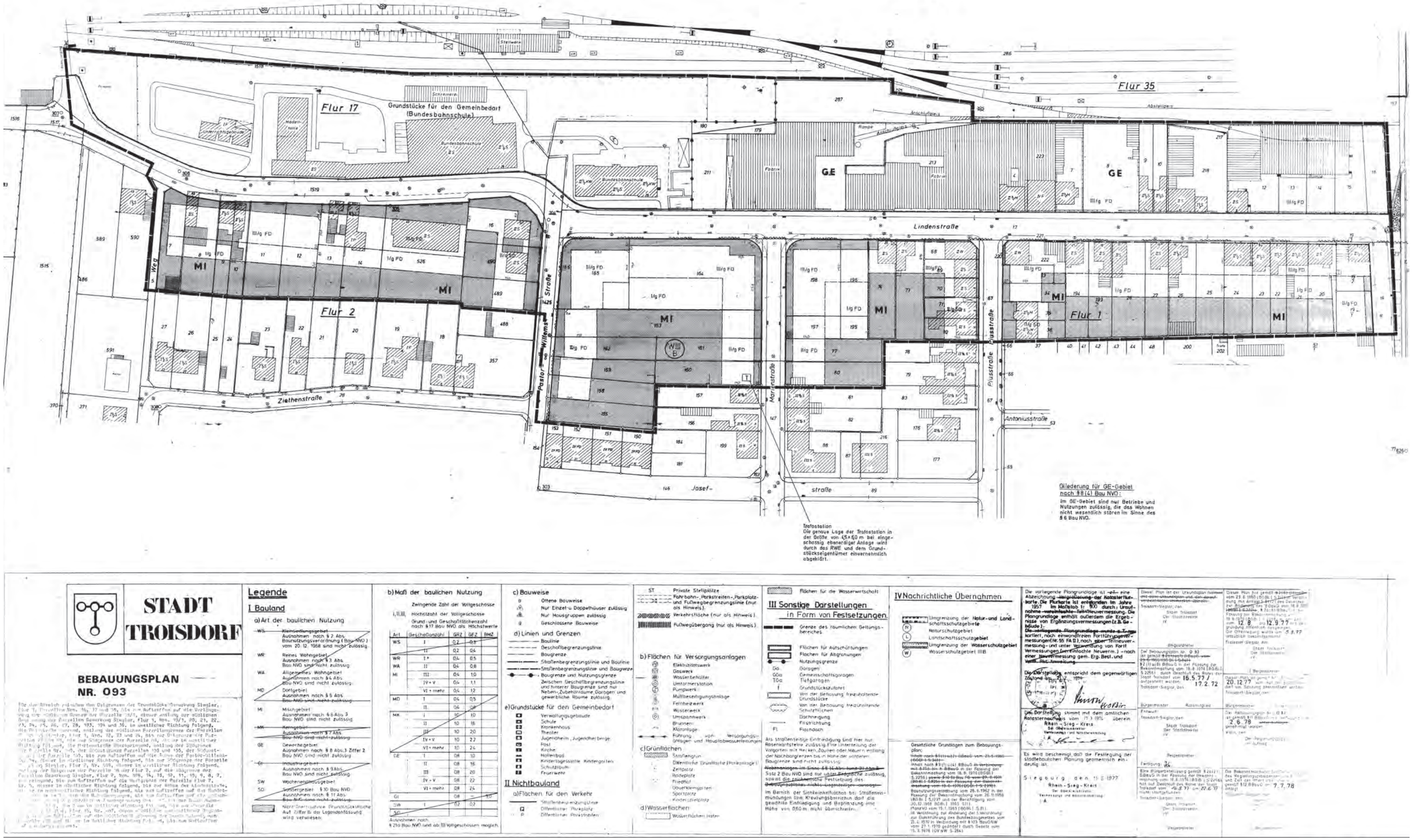
Flächennutzungsplan





Areal Deutsche Bahn AG

Bebauungsplan (093)



STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 093

Legende

I Bauland

a) Art der baulichen Nutzung

WS	Kleinsiedlungsgebiet Ausnahmen nach § 2 Abs. Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) vom 20. 12. 1968 sind nicht zulässig.
WR	Reines Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig
WA	Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen nach §4 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig.
MD	Dorfgebiet Ausnahmen nach § 5 Abs. Bau-NVO sind nicht zulässig.
MI	Mischgebiet Ausnahmen nach 6 6 Abs 3 Bau NVO sind nicht zulässig
MK	Kerngebiet Ausnahmen nach § 7 Abs. Bau-NVO sind nicht zulässig
GE	Gewerbegebiet Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Ziffer 2 Bau NVO sind nicht zulässig
GI	Industriegebiet Ausnahmen nach § 9 Abs. Bau NVO sind nicht zulässig
SW	Wochendsiedlungsgebiet
SO	Sondergebiet § 10 Bau NVO: Ausnahmen nach § 11 Abs. Bau-NVO sind nicht zulässig.

Nähere Bestimmungen (Grundstücksfläche Auf Ziffer 8) der Legendenfassung wird verwiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
I, II, III: Höchstzahl der Vollgeschosse
Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßanzahl	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3	
	II	0,2	0,4	
WR	I *	0,4	0,5	
WA	II	0,4	0,8	
MI	III	0,4	1,0	
	IV + V	0,4	1,1	
	VI + mehr	0,4	1,2	
MD	I	0,4	0,5	
	II	0,4	0,8	
MK	I	1,0	1,0	
	II	1,0	1,6	
	III	1,0	2,0	
	IV + V	1,0	2,2	
	VI + mehr	1,0	2,4	
GE	I	0,8	1,0	
	II	0,8	1,6	
	III	0,8	2,0	
	IV + V	0,8	2,2	
	VI + mehr	0,8	2,4	
GI		0,8	–	10
SW	I	0,2	0,2	
SO				

Ausnahmen nach § 21a Bau NVO sind ab III Vollgeschossen möglich.

c) Bauweise

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise

d) Linien und Grenzen

- Baulinie
- Geschoßbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Stallenbegrenzungslinie und Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Baugrenze und Nutzungsgrenze
- Zwischen Geschoßbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze sind nur Neben-, Zubehörräume Garagen und gewerbliche Räume zulässig.

e) Grundstücke für den Gemeinbedarf

- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesstätte, Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

II Nichtbauland

a) Flächen für den Verkehr

- Stellplatzbegrenzungslinie
- Öffentlicher Parkplatz
- Öffentlicher Parkstreifen

- ST Private Stellplätze
- Fahrbahn-, Parkstreifen-, Parkplatz- und Fußwegbegrenzungslinie (nur als Hinweis).
- Verkehrsfläche (nur als Hinweis).
- Fußwegübergang (nur als Hinweis).

b) Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- Führung von Versorgungs- Leitungen und Hauptabwasserleitungen

c) Grünflächen

- Straßengrün
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- Zeltplatz
- Badeplatz
- Freigelände
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Kinderspielplatz

d) Wasserflächen

- Wasserflächen Hafen

Flächen für die Wasserwirtschaft

III Sonstige Darstellungen in Form von Festsetzungen.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Nutzungsgrenze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- f Grundstückszufahrt
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Dachneigung
- Firstrichtung
- FI Flachdach

Als straßenseitige Einfriedigung sind hier nur Rasenkantensteine zulässig. Eine Unterteilung der Vorgärten mit Hecken, Zäunen oder Mauern entlang der Nachbargrenzen bis in Höhe der vorderen Baugrenze sind nicht zulässig.

~~Nebenanlagen im Sinne §§ 14 Abs. 1und 23 Abs. 5~~ Satz 2 Bau NVO sind nur unterirdisch zulässig, soweit die zeichnerische Festsetzung des ~~Bebauungsplanes nichts Gegenteiliges aussagt.~~

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

IV Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung der Wasserschutzgebiet
- W Wasserschutzgebiet IIIB

Gesetzliche Grundlagen zum Bebauungsplan:

~~Inhalt nach § 9 (1) (2) BBauG vom 23.6.1960 (GGBl. I S. 341).~~
Inhalt nach § 9 (1) (2) BBauG in Verbindung mit § 226 des § BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ~~sowie § 10 BauG NW vom 29. 4. 1969 (BGBl. I S.625) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.6.1970 (GVBl. I S. 239).~~
Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237 und der Berichtigung vom 20.12.1968 BGBl. I 1968 S.11).
(Planz'VO vom 15.1.1965 (BGBl. I S.21).
(§ Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.6.1970 in Verbindung mit § 103 BauGNW vom 27.1.1970 geändert durch Gesetz vom 15.5.1978 (GV NW S.284)

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~ist~~ eine Abzeichnung ~~Vervielfältigung der Katasterkarte~~. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1957 im Maßstab 1: 1000 durch: Umfangreiche ~~vereinfachte~~ Teilflächenvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).
~~Die vorliegende Plangrundlage wurde o.T. von~~ katiert, nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II), nach ~~über~~ Teilvermessung- und unter Verwendung von Fort Vermessungen (einfachste Neuerm.) ~~nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Bez. Neuvermessung~~.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand vom 1976

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 19) 19% überein.
Rhein – Sieg – Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Siegburg den 11.5.1977
Rhein – Sieg – Kreis
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
I.A.

Dieser Plan ist der Urkundsplan Nr. ~~und dem Urkundenbuch und dem darauf verzeichneten Inhalten gehört.~~
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom 16.5.77 / 17.2.72 aufgestellt worden.
Troisdorf-Siegkr. den
Bürgermeister Ratsmitglied

Entwurf:
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Feststellung:

Der Bebauungsplan Nr. 093 ist gemäß § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ~~vom 29.6.1960 (BGBl. I S. 341)~~ durch Beschluß des Rates der Stadt Troisdorf vom ~~16.8.77~~ am 20.12.77 mit Satzung beschlossen.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) hat zur Dauer von 30 Tagen vom ~~16.8.77~~ am 20.12.77 nicht stattgefunden.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 093 ist gemäß § 12 BBauG am 12.9.77 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 093 ist gemäß § 12 BBauG am 12.9.77 vom Rat der Stadt Troisdorf als Satzung beschlossen worden.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

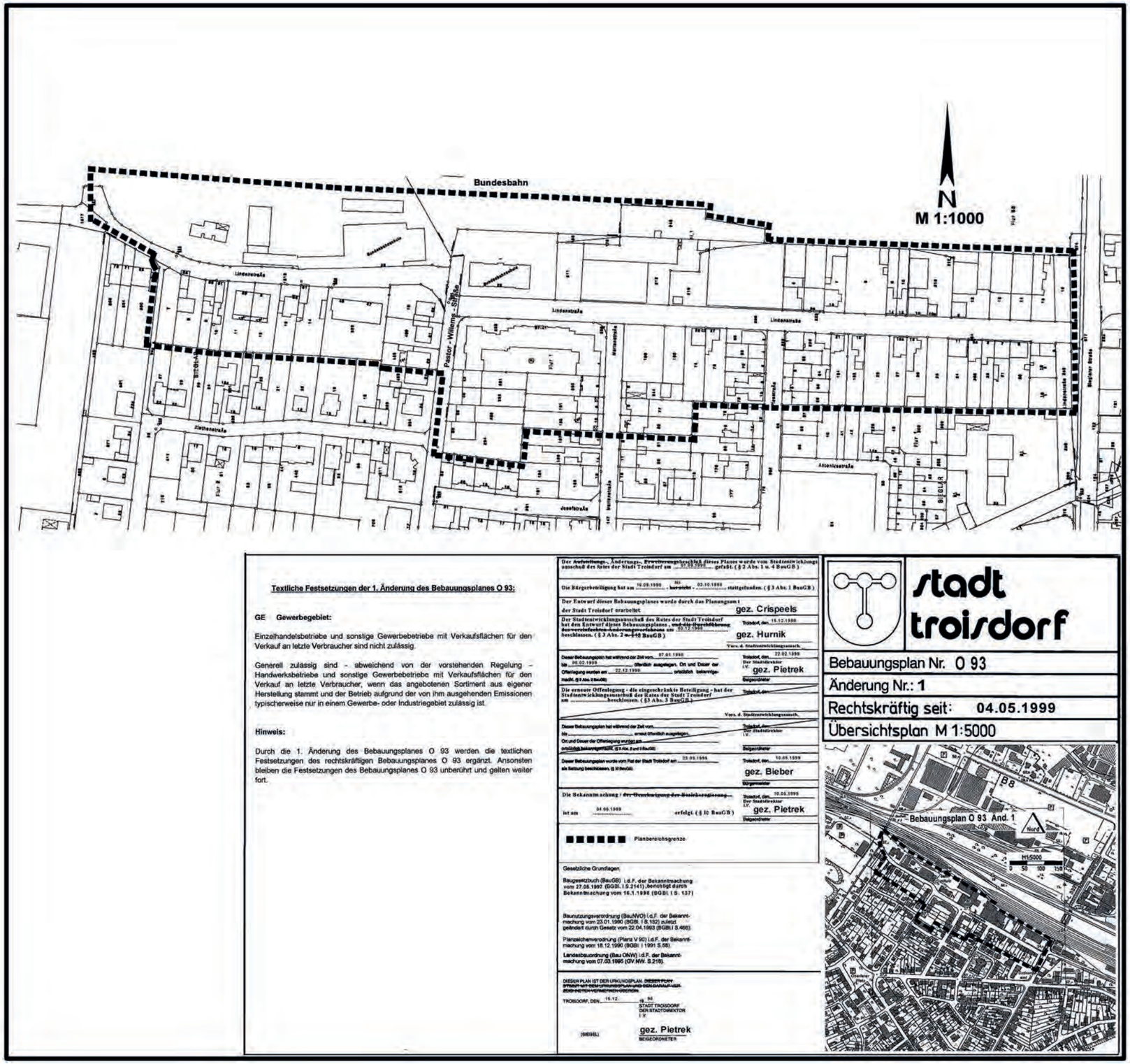
Der Beginn der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am 2.6.78 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

Die Bekanntmachung ist gemäß § 12 BBauG am 7.7.78 erfolgt.
Troisdorf-Siegkr. den
Stadt Troisdorf
Der Stadtdirektor
IV

Bürgermeister

Bebauungsplan (093_Ae1_Text)



Bebauungsplan
093

Grundstück für den Gemeinbedarf
- Zulässig:
Verwaltungsgebäude, Schule, Krankenhaus, Theater, Jugendheim, Jugendherberge, Post, Kirche, Hallenbad, Kindertagesstätte, Kindergarten, Schutzraum, Feuerwehr

Angrenzende bauliche Nutzung:
- Gewerbegebiet, Mischgebiet

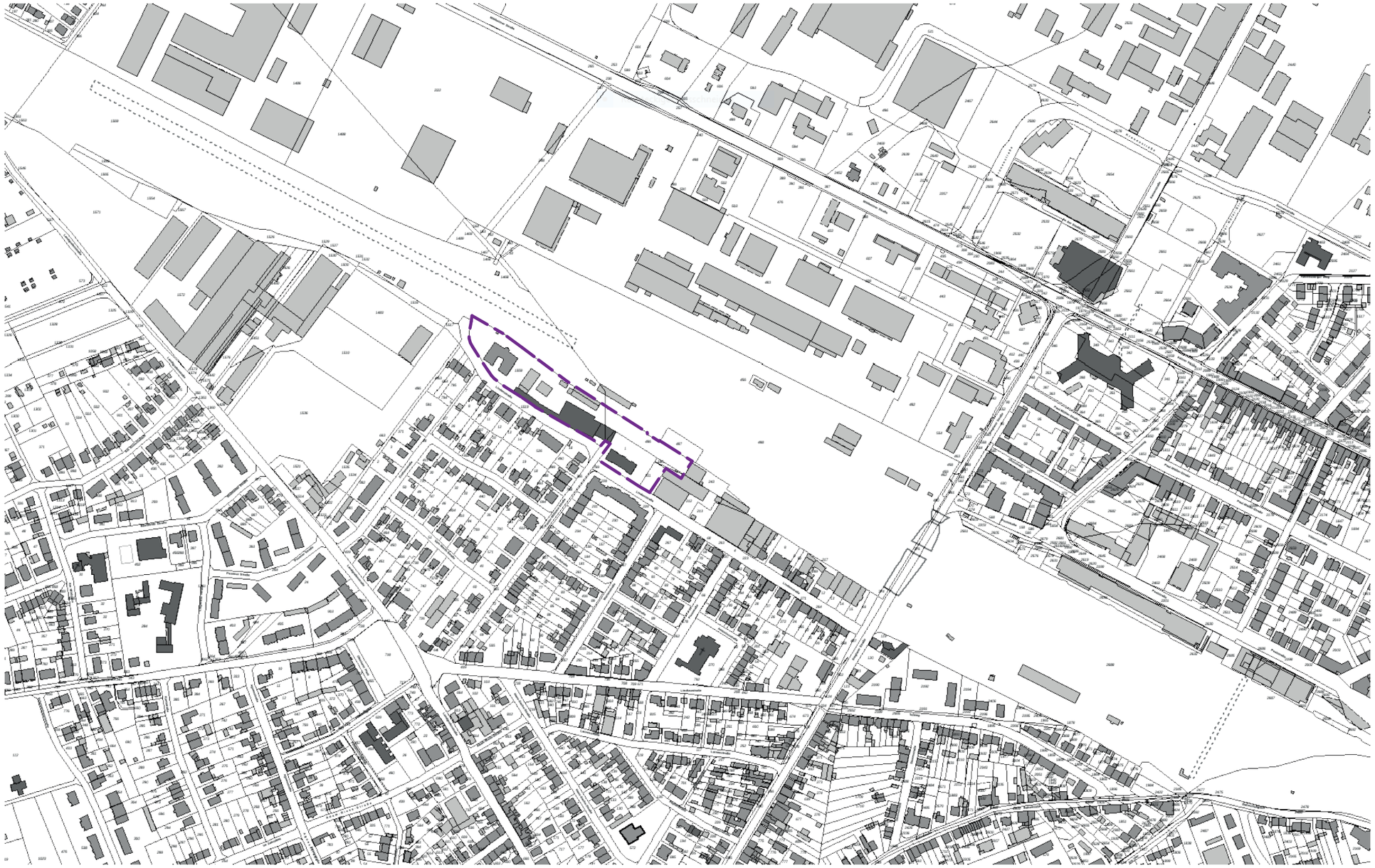
b) Maß der baulichen Nutzung

Zwingende Zahl der Vollgeschosse
I, II, III, Höchstzahl der Vollgeschosse
Grund- und Geschoßflächenzahl nach § 17 Bau NVO als Höchstwerte

Art	Geschoßanzahl	GRZ	GFZ	BMZ
WS	I	0,2	0,3	
	II	0,2	0,4	
WR	I *	0,4	0,5	
WA	II	0,4	0,8	
MI	III	0,4	1,0	
	IV + V	0,4	1,1	
	VI + mehr	0,4	1,2	
MD	I	0,4	0,5	
	II	0,4	0,8	
MK	I	1,0	1,0	
	II	1,0	1,6	
	III	1,0	2,0	
	IV + V	1,0	2,2	
	VI + mehr	1,0	2,4	
GE	I	0,8	1,0	
	II	0,8	1,6	
	III	0,8	2,0	
	IV + V	0,8	2,2	
	VI + mehr	0,8	2,4	
GI		0,8	–	9,0
SW	I	0,2	0,2	
SO				

- für Wohnen B-Plan-Änderung nötig
- Lärmschutz wg. Zugverkehr beachten

Flurkarte M 1:5000



Flurkarte M 1:2000

Grundstück Lindenstraße
12.921 m²

Flurstück	Fläche
00001	2.163 m²
00179	87 m²
00180	99 m²
00211	495 m²
00486	2.082 m²
01559	7.995 m²
Gesamt	12.921 m²

Lageplan Bestand M 1:1000

Bebaute Fläche
3.856 m²

Gebäude	Bebaute Fläche
1	439 m²
3+4	1.820 m²
5	182 m²
6	286 m²
7	675 m²
9	51 m²
10	403 m²
Gesamt	**3.856 m²**

Moodboard

Schwarzplan ***Bestand*** M 1:1000

GRZ Bestand

GRZ Bestand : 0.3 = 3.856 m²

1 - 4 Geschosse (bis ca. 14 m Höhe):
Ehemalige Gebäude Deutsche Bahn,
Bundesbahnschule

Entwurfsschwerpunkte

Grünbezug

+

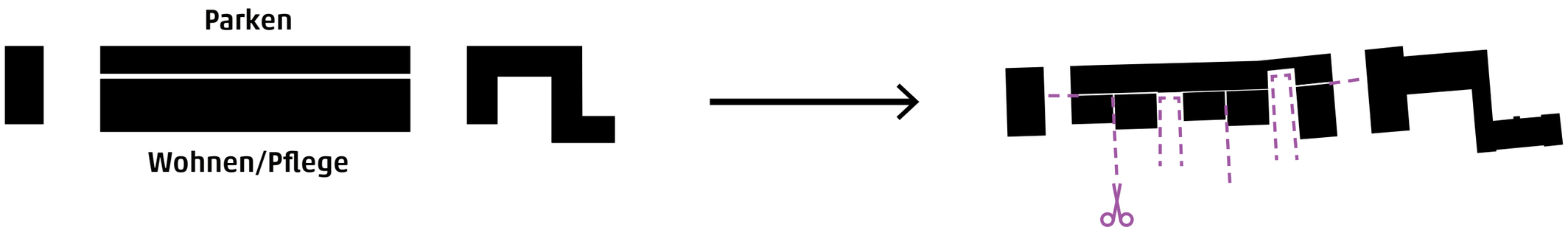
nachhaltige Energieversorgung

+

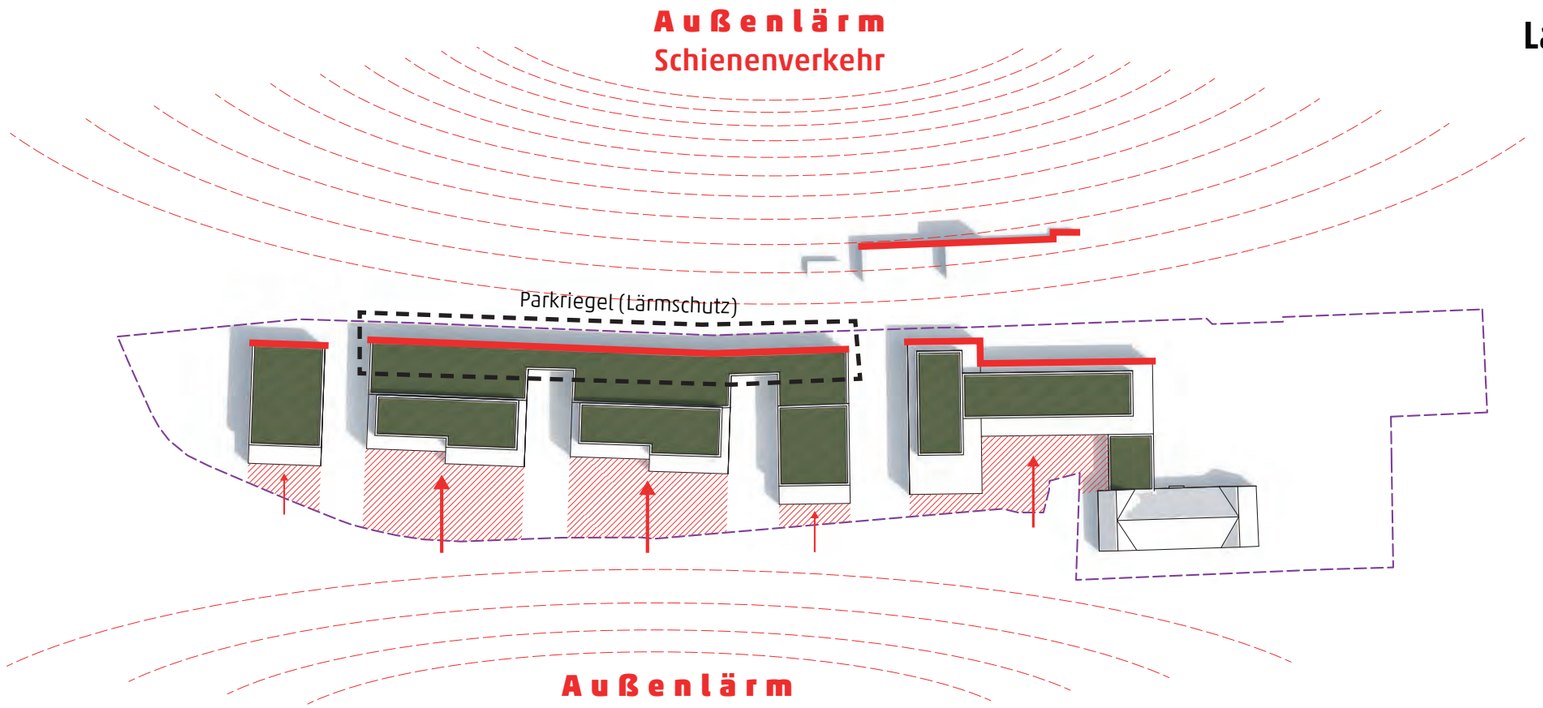
Verkehrskonzept

Konzept

“Kammstruktur”

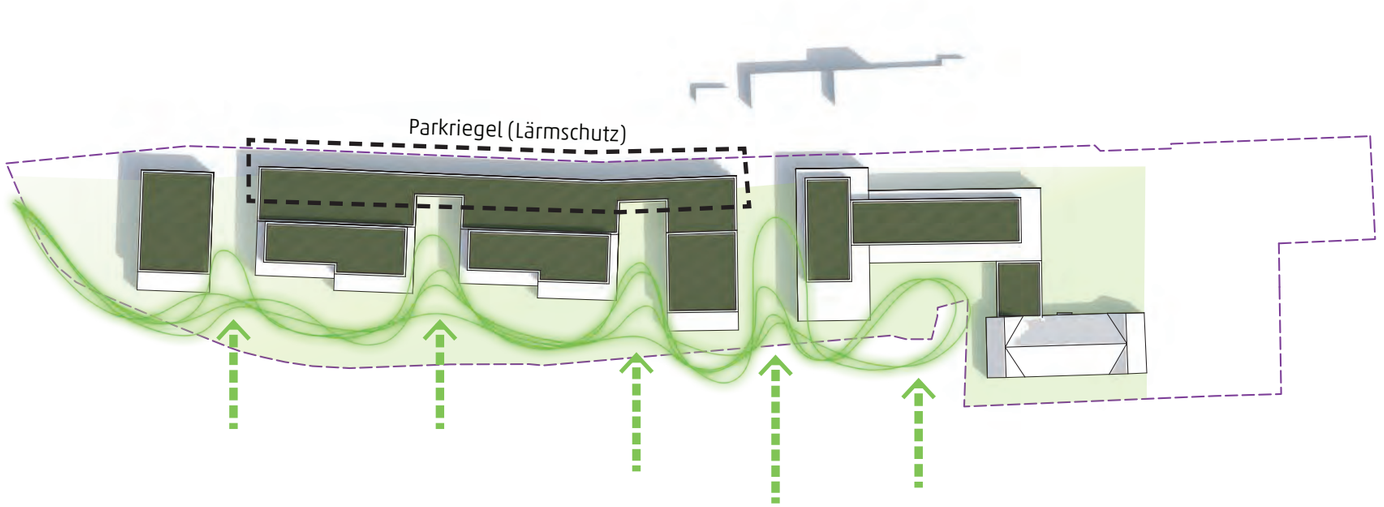


Konzept ***Kammstruktur***



Lärmschutz:

- Parkriegel im nördlichen Bereich als baulicher Lärmschutz
- Gebäudehöhen staffeln sich von Nord nach Süd
- Gebäude orientieren sich in Richtung Süden
- Gebäude rücken von Lindenstraße ab
- Zone zwischen Gebäude und Lindenstraße bilden einen natürlichen Lärmpuffer
- Durch den durchgehenden Lärmschutz profitieren auch die Bestandswohnhäuser im südlichen Bereich
- Prinzip “Lärm zu Lärm”



Außenraum:

- Außenraum öffnet sich zu neuer Bebauung
- Grünbereich entlang der Lindenstraße
- Parkriegel wird auf dem Dach als Gemeinschaftsfläche begrünt
- Durch Parkbereich im nördlichen Bereich keine Durchschneidung der Außenanlagen
- Lärmgeschützte Gartenbereiche

Schwarzplan M 1:1000

GRZ Neubau, ***Kammstruktur***

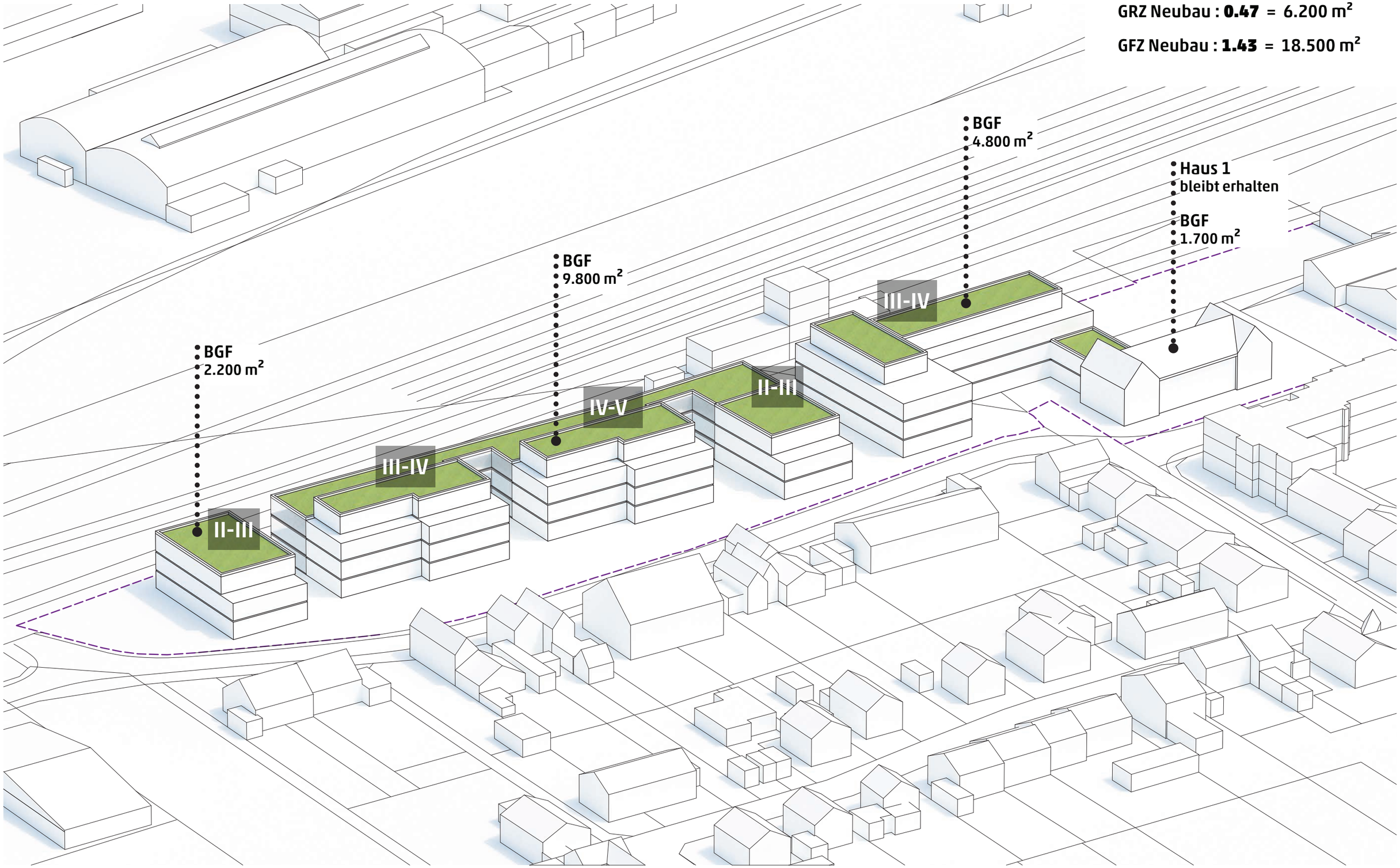
GRZ Neubau : 0.47 = 6.200 m²

4 + Staffelgeschoss (bis ca. 16 m Höhe): Pflege, betreutes Wohnen, Wohnen, Studentenwohnen, Gewerbe (ambulanter Pflegedienst, Apotheke)

Flächen ***Kammstruktur***

GRZ Neubau : **0.47** = 6.200 m²

GFZ Neubau : **1.43** = 18.500 m²



Nutzung/Programm ***Kammstruktur***

Pflegeeinrichtung - ca. 80-90 Betten

Betreutes Wohnen - Service-Wohnen

Wohnen - Mehrgenerationen-Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Mitarbeiterwohnungen

Studentenwohnen

Parken/Eingang

Nutzung/Flächen ***Kammstruktur***

Studentenwohnen

ca. 2.000 m² BGF
ca. 50 WE

+ Gemeinschaftsbereiche

Wohnen

ca. 7.800 m² BGF
ca. 71 WE

Wohnungen
zw. 30m² und 80m²

Parken

ca. 220 Stellplätze
für Anwohner/
Anlieger + Mitarbeiter

Betreutes Wohnen

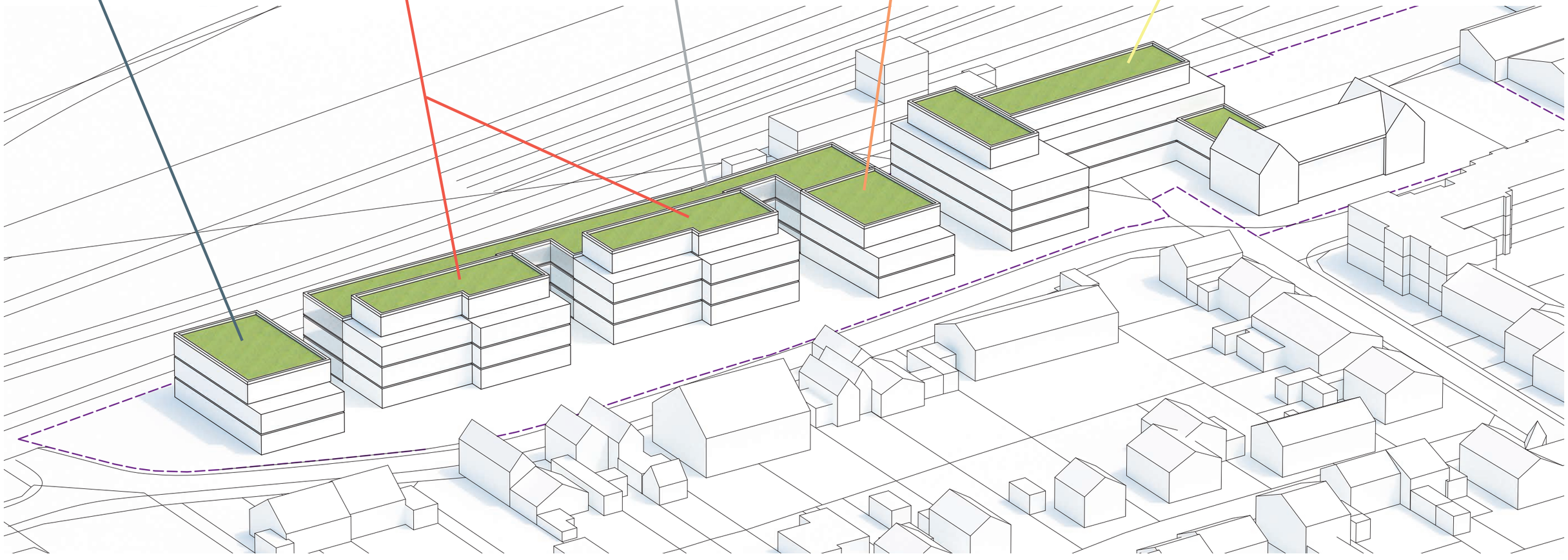
ca. 2.000 m² BGF
ca. 15 WE

+ Tagespflegeeinrichtung
ca. 20 Plätzen
+ ambulanter Pflegedienst
(Gewerbe)

Pflegeeinrichtung

ca. 4.800 m² BGF
ca. 90 Betten

+ 10 altersgerechten
Wohnungen



Lageplan ***Kammstruktur*** M 1:1000

GRZ Neubau,

GRZ Neubau : 0.47 = 6.200 m²

4 + Staffelgeschoss (bis ca. 16 m Höhe):
Pflege, betreutes Wohnen, Wohnen,
Studentenwohnen, Gewerbe

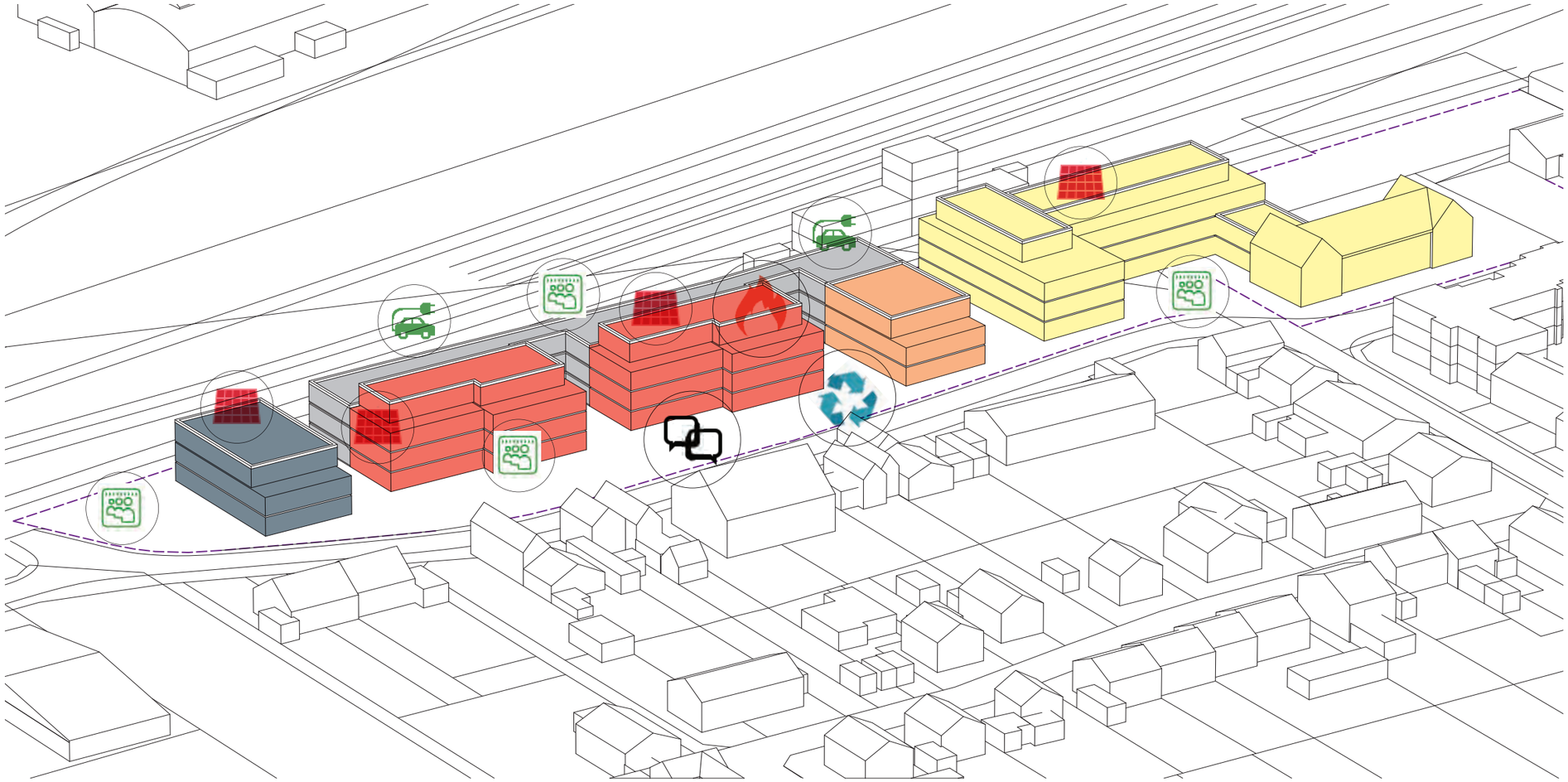
Lageplan ***Dienstbarkeit/Überwegungsrecht***

Perspektive ***Hofsituationen***

Energieversorgung

Es gab erste Vorabstimmung mit den Stadtwerken Troisdorf zu folgenden Themen:

- **PV-Anlagen, auch mit Batteriespeicher + Mieterstrom-Modell**
- **Wärme- und Warmwasserversorgung**
- **Netz für Kalte Nahwärme**
- **Einsatz von BHKW's oder Brennstoffzellen**
- **Ladeinfrastruktur für E-Mobilität für öffentliche und private Ladesäulen**
- **Glasfaserprodukt "Jeti" (Internet, TV und Telefonie)**
- **Erfassung und Abrechnung von Nebenkosten über "Walter hilft"**



Nachhaltiges Bauen
KFW Standart
Hybridbauweise
ressourcenschonende Materialien
Gründächer

Energiezentrale
CO2 neutrale Energieversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Troisdorf und somit einen günstigen Strom für Bewohner und Betreiber.

Energiecluster
Die Erzeugung von zusätzlichen Strom für das Quartier erfolgt mittels einer netzintegrierten Photovoltaik Anlage. Der Aufbau des Clusters kann hier modular und flexibel gehandhabt werden.

Intelligentes Netz
Das Energienetz des Quarties besteht aus einem zentralen und mehreren dezentralen Produzenten

Kommunikationsräume
Sie sind zentrales Element der sozialen Gefüges des Quartiers, Freiraum für Gedanken und den Austausch zwischen den Bewohnern

Gemeinschaftsgärten
Die Gemeinschaftsgärten dienen der Versorgung und Lernen der Bewohner, sowie Treffpunkte der unterschiedlichen Nutzer.

Mobilitätshub
Die gemeinschaftliche Nutzung eines elektromobilen Car-Sharing sichert die Mobilität der Bewohner

Machbarkeitsstudie

Ehemaliges Bahnareal
Lindenstraße/Troisdorf

M.A.
Moritz Greiling
Architekt

+49 (421) 84 001-178
m.greiling@spechtgruppe.de

TOP-Nr.: 4

SPD
TROISDORF
FRAKTION

SPD FRAKTION TROISDORF Kölner Straße 176 / 53840 Troisdorf

Herrn
Bürgermeister
Alexander Biber
Rathaus

Per Fax: 02241-9008001

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Eing. 15. Aug. 2021
B.

15. August 2021

Ehemalige Bundesbahnschule

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

namens der SPD-Fraktion beantrage ich die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes „Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die ehemalige Bundesbahnschule" auf die nächste Sitzung des Ortschaftsausschusses Oberlar und im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes die aktuelle Information der Mitglieder des Ortsortsausschusses zum Sachstand, so wie er auch in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt wurde.
Seitens der SPD-Fraktion bieten wir die Teilnahme unseres Sprechers im Stadtentwicklungsausschuss, Herrn Fischer, an.
Darüber hinaus beantragen wir, den Ortschaftsausschuss im weiteren Verfahren beratend zu beteiligen, was insbesondere die Beschlussfassung über einen entsprechenden Bebauungsplan betrifft.

Harald Schliekert
Fraktionsvorsitzender

Rats-/ Ausschuss-/ Bürger-/ -antrag/ -anfrage

- federführendes Dezernat/Amt (Vorlagenersteller) 3/61
- sonstige beteiligte Dez./Ämter (Stellungnahme an federführendes Amt)
- folgenden OE's z.K. 13/01
- Ausschuß/Rat (Schriftführung) OA-Oberlar / SF RM

SPD FRAKTION
TROISDORF

T +49 2241 900-770
F +49 2241 900-880
fraktion@spd-troisdorf.de

Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

VR-Bank Rhein-Sieg eG
BIC GENODED1RST
IBAN DE69 3706 9520 1302 0620 28

spd-troisdorf.de/fraktion

TOP-Nr.: 5

Stadt Troisdorf Datum: 10.08.2021
Der Bürgermeister
Az:

Vorlage, DS-Nr. 2021/1032 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Sauberkeit Sieglarer-Straße
Beratung über regelmäßige Kontrolltermine

Beschlussentwurf:

Sachdarstellung:

TOP-Nr.: 6

Stadt Troisdorf Datum: 10.08.2021
Der Bürgermeister
Az: Co-IV/RB

Mitteilungsvorlage, DS-Nr. 2021/1028 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Mitteilungen

Mitteilungstext:

TOP-Nr.: 6.1

Stadt Troisdorf Datum: 20.05.2021
Der Bürgermeister
Az: CoIV/RB

Mitteilungsvorlage, DS-Nr. 2021/0755 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss FWH				
Ortschaftsausschuss Sieglar	02.06.2021			
Ortschaftsausschuss Mitte	30.06.2021			
Ortschaftsausschuss Spich	01.07.2021			
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Finanzielle Mittel der Ortschaftsausschüsse

Mitteilungstext:
Mit der Abschaffung der Ortsvorsteher*innen in den Ortsteilen FWH, Oberlar, Sieglar, Spich und Mitte gehen die Finanzmittel auf die Ortschaftsausschüsse über.

Nach Beschluss im Haupt- und Finanzausschuss (anstelle des Rates am 27.04.2021), stehen für die Ortschaftschaftsausschüsse neben den Mitteln für Seniorensitzungen, finanzielle Mittel für Brauchtumspflege und zur Pflege des Ortsbildes im Haushaltsjahr 2021/2022 zur Verfügung.

Die Berechnung der Mittel je Ortsteil wurde bislang und wird auch künftig wie folgt vorgenommen:

Gesamtbetrag für **Brauchtumspflege**		12.800,- Euro
Faktor je Einwohner*in	(12.800 Euro / 77.625 EW)	0,165 Euro

Friedrich-Wilhelms-Hütte	1.170,- Euro
Oberlar	1.010,- Euro
Sieglar	1.440,- Euro
Spich	2.150,- Euro
Mitte	2.810,- Euro

Für die in den Ortschaftsausschüssen neu hinzukommenden Mittel zur „**Pflege des Ortsbildes**“ wird ein Faktor von 0,13 Euro je EW vorgeschlagen. Damit ergeben sich folgende Ansätze:

Friedrich-Wilhelms-Hütte	925,- Euro
Oberlar	795,- Euro
Sieglar	1.135,- Euro
Spich	1.695,- Euro
Mitte	2.210,- Euro

Im Auftrag

Heike Linnhoff
Co-Dezernentin

TOP-Nr.: 7

Stadt Troisdorf Datum: 10.08.2021
Der Bürgermeister
Az: Co-IV/RB

Anfrage, DS-Nr. 2021/1029 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsausschuss Oberlar	30.08.2021			

Betreff: Anfragen

Sachdarstellung: