

An alle  
Mitglieder des

**Ausschusses für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)**

nachrichtlich  
an alle Stadtverordneten

<b>Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)</b>	<b>NR. 3/2021</b>
---	-------------------

Sitzungstermin	Mittwoch, 26.05.2021	Beginn:18:00 Uhr
Sitzungsort	Stadthalle Troisdorf Kölner Straße 167 53840 Troisdorf	Ende: 21:26 Uhr

**Anwesende:**

**CDU-Fraktion**

Eich, Rudolf  
Hartmann, Michael  
Herrmann, Friedhelm  
Hurnik, Ivo  
Kollmorgen, Helen  
Overath, Clemens  
Siegmund, Peter  
Wasner, Simon

Vertretung für Frau Alexandra Plaep

Vertretung für Frau Esther Hurnik

**SPD-Fraktion**

Dederichs, Kai  
Fischer, Heinz  
Flatau, Hans Josef  
Heidrich, Andrea  
Märner, Ron Jascha  
Schliekert, Fabian

Vertretung für Herrn Horst Grundmann

**GRÜNE Fraktion**

Blauen, Angelika  
Burgers, Arnd  
Möws, Thomas  
Wüste, Andreas

**DIE LINKE Fraktion**

Lappe, Monika

**FDP-Fraktion**

Scholtes, Dietmar

**AfD**

Rothe, Ralf-Udo

**Fraktion DIE FRAKTION**

Op't Eynde, Bernd

**Seniorenbeirat**

Lofy, Jens-Peter

**Schriftführung**

Sanna, Sara

Biber, Alexander  
Schaaf, Walter  
Gödeke, Ulrich  
Klein, Anja  
Schönenborn, Angelina  
Schuld, Maïke  
von Berg, Beate  
Hanke, Ulrike

Bürgermeister, bis TOP 3 (19:13 Uhr)  
Technischer Beigeordneter  
Amtsleitung 61  
Amt 61  
Amt 61  
Amt 61, bis 19:52 Uhr  
Untere Denkmalbehörde  
Amt 50, bis TOP 3 (19:13 Uhr)

**Entschuldigt fehlen:**

**CDU-Fraktion**

Hurnik, Esther  
Plaep, Alexandra

**SPD-Fraktion**

Grundmann, Horst

**Unentschuldigt fehlen:**

**Integrationsrat**

Mamaras, Sercan  
Ünal, Salih

**Gäste:**

Herr Greiling (Specht Gruppe)  
Herr Dr. Sander (Specht Gruppe)  
Frau Meinberg (Specht Gruppe)

**Von der Presse sind anwesend:**

Rhein-Sieg-Rundschau                      Dieter Krantz

**Tagesordnung:****I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift **2021/0567**  
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am  
25.03.2021
2. Entwicklung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Troisdorf **2021/0613**
3. Städtebauliches Nachnutzungskonzept für die ehem. Bundesbahnschule in Troisdorf-Oberlar, Lindenstr. 26-28 **2021/0667**  
Hier: Vorstellung des Entwurfskonzeptes der SpechtGruppe für eine stationäre Pflegeeinrichtung sowie seniorenrechtliches und sonstiges Wohnen
4. Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sieglar – Rotter See **2021/0600**  
Hier: Entwurf der Fortschreibung zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln Programmjahr 2022
- 4.1. Bebauungsplan K173, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf (Golfplatz Troisdorf, Änderung von Betriebsflächen, Errichtung einer E-Ladestation für Kfz – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) **2021/0754**  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB
5. Bebauungsplan H 54, Blatt 4c, Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Saarstraße und Marie-Lene-Rödder-Straße (Errichtung eines Kinderspielplatzes) **2021/0682**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
6. Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im beschleunigten Verfahren) **2021/0551**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB
7. Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren) **2021/0616**  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

8. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen A 59 und Spicher Straße, (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB **2021/0656**
9. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB **2021/0657**
10. Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 4. Änderung, Troisdorf-Müllekooven (Nachnutzung Feuerwehrrätehaus – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB **2021/0658**
11. Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Im Grandsgarten  
Hier: Eingabe im Nachgang zur Offenlage auf Änderung des Entwurfes und erneute Offenlage **2021/0668**
- 11.1. Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Wohnungsneubau auf dem ehem. Sporthallengelände Auelblick und angrenzenden Bereichen - im beschleunigten Verfahren)  
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB **2021/0405**
12. Bebauungsplan H54, Blatt 4b, Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße  
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) BauGB **2021/0640/1**
13. Ortskernentwicklung Altenrath - B-Plan A 196/ Blatt 2  
hier: Antrag der Fraktionen SPD, Grünen, FDP, Die Fraktion und Die Linke vom 29. April 2021 **2021/0643**
14. Gestaltung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes  
hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01. Dezember 2020 **2021/0298/1**
15. Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes in FWH  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2021 **2021/0249/1**

- |     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 16. | Planfeststellung gem, § 18 AEG für den Neubau der S-Bahnstrecke S 13, Troisdorf bis Bonn-Oberkassel, PFA 1 "Troisdorf und Sankt Augustin"<br>hier: 1. Planänderungsverfahren und 1. Deckblattverfahren - Stellungnahme der Stadt Troisdorf | <b>2021/0681</b> |
| 17. | Denkmalrechtliches Unterschutzstellungsverfahren Pfarrkirche St. Maria Königin, Troisdorf-West, Blücherstr. 44<br>Hier: Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf gem. § 3 DenkSchG NRW   | <b>2021/0648</b> |
| 18. | Denkmalrechtliches Unterschutzstellungsverfahren Gaststätte "Zur Küz", Troisdorf-Sieglar, Larstraße 168<br>Hier: Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf gem. § 3 DenkSchG NRW  | <b>2021/0649</b> |
| 19. | Liste der Scraffitis in Troisdorf<br>hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 27. April 2021   | <b>2021/0628</b> |
| 20. | Objektdenkmalschutz Leuchtreklame Fontanella<br>hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 27. April 2021  | <b>2021/0629</b> |
| 21. | Evaluation des Denkmalpflegeplans<br>hier: Antrag der Fraktion Die Grünen Troisdorf vom 24. März 2021  | <b>2021/0509</b> |
| 22. | Mitteilungen   |                  |
| 23. | Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) - Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramms für den dritten Zyklus von 2022 bis 2027<br>hier: Stellungnahme der Verwaltung   | <b>2021/0675</b> |
| 24. | Sachstand Siegrenaturierung  | <b>2021/0676</b> |
| 25. | Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (öffentlich)<br>hier: Kontrolle der Sitzungen vom 03.02.2021 und 25.03.2021   | <b>2021/0569</b> |
| 26. | Anfragen der Fraktionen  |                  |
| 27. | Anfragen der Ausschussmitglieder   |                  |

**II. Nichtöffentlicher Teil**

28. Mitteilungen
- 28.1. Grundstücksangelegenheit in Troisdorf-Spich **2021/0573**
29. Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren)  
hier: Antrag auf Bebauungsplanänderung **2021/0623**
30. Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Im Grandsgarten, Eingabe im Nachgang zur Offenlage  
Hier: Originalschreiben **2021/0669**
31. Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Wohnungsneubau auf dem ehemaligen Sporthallengelände Auelblick und angrenzenden Bereichen)  
hier: Liste der privaten Einwender **2021/0406**
32. Bebauungsplan H54, Blatt 4b,  
Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße  
hier: Liste der privaten Einwender **2021/0645**
33. Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung (nichtöffentlich)  
hier: Kontrolle der Sitzungen vom 03.02.2021 und 25.03.2021 **2021/0570**
34. Anfragen der Fraktionen
35. Anfragen der Ausschussmitglieder

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18.01 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt Frau Hanke von Amt 50 zum TOP 2, die vortragenden Gäste Herrn Greiling, Herrn Dr. Sander und Frau Meinberg von der Specht Gruppe zum TOP 3 sowie Herrn Bürgermeister Biber.

Er verweist auf die von der Verwaltung vorgelegten Nachtragvorlagen mit Datum vom 21.05.2021:

1. **Nachtragsvorlage, neuer TOP 4.1, Bebauungsplan K173, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf (Golfplatz Troisdorf, Änderung von Betriebsflächen, Errichtung einer E-Ladestation für Kfz (DS-Nr. 2021/0754) öffentlich**  
hier: Aufstellungsbeschluss  
-gesamte Vorlage mit Anlagen
2. **Nachtragsvorlage, neuer TOP 28.1, Grundstücksangelegenheiten in Troisdorf-Spich (DS-Nr. 2021/0573) nichtöffentlich**  
- -gesamte Vorlage mit Anlagen

und auf die Tischvorlage vom 26.05.2021:

1. **Tischvorlage zu TOP 12, Bebauungsplan H54, Blatt 4b, Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße (DS-Nr. 2021/0640/1) öffentlich**  
hier: aktualisierte Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
- Fehlender Überflutungsnachweis, A1.5 und B1.10 mit Verweis in den Rat  
- Stellungnahme des Kreises aus dem ergänzenden Verfahren, C 1.1  
- CEF-Maßnahmenkonzept „Feldlerche“  
- Ergänzung textliche Festsetzungen

Ausschussvors. Herrmann lässt über die ergänzte Tagesordnung abstimmen, die einstimmig ohne Enthaltung angenommen wird.

**Protokoll:****I. Öffentlicher Teil**

TOP 1	Genehmigung der Niederschrift hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2021	2021/0567
-------	--	-----------

---

Schriftführerin Sanna teilt mit, dass unter TOP 10 in der Niederschrift eine redaktionelle Korrektur unter der Abstimmungsübersicht der Fraktionen vorzunehmen ist. Hier war versehentlich eine 8 bei der Fraktion AFD eingetragen. Diese Stimmen sind zu streichen. Im Abstimmungsergebnis wurden richtigerweise diese Stimmen nicht mitgezählt.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung genehmigt die korrigierte Niederschrift über die Sitzung am 25.03.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 Nein 0 Enthaltung 3

**Abstimmungsübersicht der Fraktionen:**

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AFD
Ja	8	3		5	1	1	
Nein							
Enth.		1	1	1			

TOP 2	Entwicklung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Troisdorf	2021/0613
-------	--	-----------

---

Frau Hanke, Amtsleitung Amt 50, stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die Entwicklung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Troisdorf vor.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion hat im Nachgang zur Präsentation folgende Fragen:

Wie viele Eigenheime haben von der möglichen Förderung Gebrauch gemacht und wie groß ist der Unterschied der Mietpreise im geförderten Wohnungsbau im Verhältnis zu den Mietobergrenzen im SGB XII und SGB II.

Antwort zur Niederschrift: Fördermaßnahmen Eigenheime lt. Statistik NRW.BANK (Zuständigkeit liegt beim Rhein-Sieg-Kreis)

2015: 2, 2016: 0, 2017: 0, 2018: 1, 2019: 1, 2020: 0

Der Unterschied geht aus den Daten für das Gutachten für die Mietobergrenzen hervor, die die Firma Empirica für den Kreis erhoben haben.

Anbei die aktuellen Mietobergrenzen:  
 Neue Mietobergrenzen 2021 VR Ort  
 Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)

1-Pers. HH 50 m <sup>2</sup>	400
2-Pers. HH 65 m <sup>2</sup>	510
3-Pers. HH 80 m <sup>2</sup>	610
4-Pers. HH 95 m <sup>2</sup>	750
5-Pers. HH 110 m <sup>2</sup>	850

Bis zum 30.06.2021 gültige Mietobergrenzen zum Vergleich:  
 Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)

1-Pers. HH 50 m <sup>2</sup>	380
2-Pers. HH 65 m <sup>2</sup>	480
3-Pers. HH 80 m <sup>2</sup>	580
4-Pers. HH 95 m <sup>2</sup>	690
5-Pers. HH 110 m <sup>2</sup>	800

Das gesamte Konzept kann unter [fachberatung@rhein-sieg-kreis.de](mailto:fachberatung@rhein-sieg-kreis.de) angefordert werden. Für die Kaltnebenkosten gilt ab sofort eine Nichtprüfungsgrenze von 2,14 € pro m<sup>2</sup> angemessener Wohnfläche. Dieser Wert ergibt sich nach der Herleitung der Fa. Empirica AG aus dem Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen des Deutschen Mieterbundes (DMB).

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion bittet zur Niederschrift um die grafische Darstellung der Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen zum Gesamtvolumen der Wohnung in Troisdorf.

Antwort zur Niederschrift: Die grafische Darstellung wurde in der überarbeiteten Präsentation den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Ausschussvors. Herrmann fragt an, wie viele Zuzüge es aus dem Umland (Köln/Bonn) gegeben hat.

Antwort zur Niederschrift: In 2020 wurden insgesamt 31 öffentlich geförderte Wohneinheiten an berechnigte Wohnberechtigungsscheininhaber\*innen, die bis dahin außerhalb Troisdorfs lebten, vermietet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 3	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	2021/0667
-------	--	-----------

---

Die Herren Greiling und Dr. Sander von der Specht Gruppe stellen anhand einer Power-Point-Präsentation die Machbarkeitsstudie zum ehemaligen Bahnareal (ehem. Bundesbahnschule) in der Lindenstraße in Troisdorf Oberlar vor.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet für das Bebauungsplanverfahren darum, dass die Sozialverträglichkeit dieser Maßnahme, auf Oberlar bezogen, analysiert wird.

Tech. Bgo. Schaaf sagt dem zu.

Alle weiteren Fragen sind in der Sitzung umfangreich beantwortet worden. Im Nachgang wird die Präsentation den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 4	Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sieglar – Rotter See Hier: Entwurf der Fortschreibung zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln Programmjahr 2022	2021/0600
-------	---	-----------

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet um die Beteiligung des Ortschaftsausschusses Sieglar und des Arbeitskreises Rotter See.

Tech. Bgo. Schaaf führt dazu aus, dass der Ortschaftsausschuss und der Arbeitskreis Rotter See gerne vor der Sitzung des nächsten Ausschusses für Stadtentwicklung (01.09.2021) beteiligt werden können.

Ausschussvor. Herrmann schlägt als geänderten Beschluss vor, vorerst die inhaltlichen Punkte bis zu dem „und“ abzustimmen und dann das weitere Vorgehen zu beschließen.

Die inhaltlichen Punkte werden einstimmig zur Kenntnis genommen.

Amtsleiter Gödeke schlägt vor, die Vorlage kurzfristig dem Ortschaftsausschuss Sieglar als Nachtrag zur Verfügung zu stellen, der am 02.06. tagt.

Frau Schuld von Amt 61 regt an, den Ortschaftsausschuss Sieglar und den Arbeitskreis Rotter See zur Online-Konferenz am 17.06.2021 einzuladen.

Ausschussvor. Herrmann hält zum weiteren Vorgehen fest, dass nach erfolgter Bürgerbeteiligung und nach den Sommerferien sowie vor der nächsten regulären Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) am 01.09.2021 der aktuelle Stand dem Ortschaftsausschuss Sieglar noch mal vorgestellt werden soll.

#### Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege) nimmt die aktualisierte Fassung des Integrierten Handlungskonzepts *B(u)ildung City - Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar/Rotter See* zur Kenntnis und ist mit dem weiteren Vorgehen, dass am 01.09.2021 eine abschließende Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung stattfindet, einverstanden.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 4.1    Bebauungsplan K173, Blatt 1, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf (Golfplatz Troisdorf, Änderung von Betriebsflächen, Errichtung einer E-Ladestation für Kfz – im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB    2021/0754

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion spricht sich dagegen aus, dass nur die Marke Tesla präferiert wird. Er schlägt vor, mit den Stadtwerken zu sprechen, damit auch andere E-Fahrzeuge eine Lademöglichkeit erhalten.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion regt an, die Stadtwerke prüfen zu lassen, ob dort auch eine Wasserstofftankstelle errichtet werden kann.

Amtsleiter Gödeke und Frau Klein von Amt 61 führen aus, dass die Stadtwerke analog im Bereich des Solarparks Oberlar E-Ladestationen planen. Herr Gödeke sieht Wasserstoff-

tankstellen eher an bestehenden Tankstellen als ergänzendes Angebot und nicht am Standort des Golfplatzes.

Stv. Fischer stellt noch mal klar, dass die Aufstellung seitens der SPD nicht mitgetragen wird, wenn ausschließlich Tesla-Ladesäulen umgesetzt werden sollen. Daher schlägt er eine Vertagung vor.

Stv. Hurnik regt an, vorerst die gestellten Fragen mit den Stadtwerken zu klären und erst dann einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Auch Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE regt eine Prüfung von zusätzlichen alternativen Lademöglichkeiten zu Tesla an.

SkB. Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion greift den Vorschlag auf, den Sachverhalt zu prüfen und schlägt auch eine Vertagung vor.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass die Verwaltung einen Arbeitsauftrag zur Prüfung der gestellten Fragen erhält und der Aufstellungsbeschluss vorerst vertagt wird.

#### Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung vertagt den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes K173, Blatt 1 in seine nächste Sitzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 5      Bebauungsplan H 54, Blatt 4c, Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich      2021/0682  
westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Saarstraße und Marie-Lene-Rödder-Straße (Errichtung eines Kinderspielplatzes)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE schlägt vor, den vom BUND geforderten Klimaschutzwald für diesen Bereich zu prüfen. Des Weiteren bittet er um den Erhalt der Zuwegung von der Saarstraße als Rad- und Fußweg zum Kinderspielplatz.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt für die nächste Sitzung vor, eine Prüfung für den verbleibenden Teil des H141 (neu H54, Blatt 4d) durchzuführen und das Ergebnis dann inhaltlich zu diskutieren.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass es zwei Aufträge gibt. Zum einen die Aufstellung des Bebauungsplanes H54, Blatt 4c und der Prüfauftrag an die Verwaltung, welche Grünplanung (Klimaschutzwald) im Rahmen des Flächennutzungsplanes in dem restlichen Bereich um den H54, Blatt 4c möglich ist.

Tech. Bgo Schaaf führt dazu aus, dass bereits im Rat vom 27.04.2021 ein Prüfauftrag für einen Klimaschutzwald erfolgt ist.

Er sagt zu, dass die Flächen westlich des H54, Blatt 4b in die Prüfung aufgenommen werden.

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Stadtteil Troisdorf- FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Saarstraße und Marie-Lene-Rödter-Straße, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung H 54, Blatt 4c, Stadtteil Troisdorf- FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Saarstraße und Marie-Lene-Rödter-Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität II.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

- TOP 6      Bebauungsplan Sp 204, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Felix- 2021/0551  
 Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler  
 Straße, (Mischnutzung im zentralen Stadtteilbereich - im be-  
 schleunigten Verfahren)  
 hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB
- 

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Spich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp 204 Troisdorf-Spich, Bereich Bereich Felix-Krakamp-Str, Hauptstraße, Kochenholzstraße, Niederkasseler Straße. Der Plangelungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 7	Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB	2021/0616
-------	--	-----------

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE regt an, mit dem Investor darüber zu sprechen, ob anstelle der Einfamilienhäuser ein zusätzliches Mehrfamilienhaus möglich ist. Daher bittet er um Vertagung.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion greift den Vorschlag eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses auf und regt an zu prüfen, ob sich dort ein Pflegestützpunkt realisieren lässt.

Tech. Bgo Schaaf erläutert, dass der Vertagungsantrag nicht benötigt wird, da hier nur die Aufstellung zur Änderung beschlossen wird. Die Planungsinhalte werden erst zur frühzeitigen Beteiligung verfestigt.

Stv Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt statt der Vertagung vor, im Beschlussentwurf den Teil: „Der Plan erhält die Priorität 2“ ganz zu streichen, den letzten Absatz soweit zu ändern, dass es heißt, die Verwaltung wird beauftragt den Vorhabenträger aufzufordern weitere Alternativen zu entwickeln in Form eines weiteren Mehrfamilienhauses mit Untersuchung ob sich dort ein Pflegestützpunkt realisieren lässt. Des Weiteren schlägt Herr Hurnik vor, die Situation des ruhenden Verkehrs vernünftig darzustellen.

Ausschussvor. Herrmann lässt über den geänderten Beschluss abstimmen, der einstimmig angenommen wird.

#### Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Mitte den Bebauungsplan T 169, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. ~~Der Plan erhält die Priorität 2.~~

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorhabenträger aufzufordern weitere Alternativen zu entwickeln in Form eines zweiten Mehrfamilienhauses mit Untersuchung ob sich dort ein Pflegestützpunkt realisieren lässt sowie die Situation des ruhenden Verkehrs ausgiebig zu untersuchen und dies dem Ausschuss für Stadtentwicklung vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 8      Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2021/0656  
 Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen  
 A 59 und Spicher Straße, (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel – im beschleunigten Verfahren)  
 hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4  
 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

---

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“, zwischen A 59 und Spicher Straße einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: Ja 20 Nein 1

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1		
Nein						1	
Enth.							

- TOP 9      Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2021/0657  
 Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und  
 Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzel-  
 handel – im beschleunigten Verfahren)  
 hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4  
 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB
- 

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen (§ 4 Abs. 2 BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 10	Bebauungsplan M 63, Blatt 1, 4. Änderung, Troisdorf-Müllekoven (Nachnutzung Feuerwehrgerätehaus – im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB	2021/0658
--------	---	-----------

---

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion bittet um Vertagung des TOP, weil parallel zum Verfahren ein Antrag am 25.05.2021 eingereicht wurde der folgendes beschreibt:

*„Wir beantragen, dass das Grundstück Lambertusstraße 65 einstweilen nicht von der Stadt Troisdorf zum Verkauf angeboten wird, sondern als Projektgelände für ein innovatives Wohnprojekt genutzt wird.*

*Folgende Alternativen sind vorstellbar:*

- *Die Baufläche soll in städtischer Hand verbleiben und von der Stadt als Bauherr genutzt werden.*
- *Die Baufläche soll in städtischer Hand verbleiben und die Verwaltung findet Bauträger, Institutionen, Vereine, die ein Projekt in innovativer Wohnform auf dem Gelände realisieren könnten.*

*Erfolgreiche Modelle gibt es schon in vielen anderen Städten und ein gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale wäre auf dem Grundstück mit ca. sechs Wohneinheiten gut umzusetzen.*

*Immer mehr Bürger\*innen wünschen sich ein selbstbestimmtes und selbständiges Leben bis hin ins hohe Alter. Dazu benötigen sie neben den traditionellen Wohnformen auch vielfältige Wohnungsangebote in der Nachbarschaft, wie gemeinschaftliches Wohnen mit Versorgungssicherheit in Müllekoven.“*

Geänderter Beschluss: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 11	Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Im Grandsgarten Hier: Eingabe im Nachgang zur Offenlage auf Änderung des Entwurfes und erneute Offenlage	2021/0668
--------	---	-----------

---

Nach umfangreicher Diskussion wurde festgelegt, dass eine Überarbeitung des Entwurfes und eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht gewollt ist, sondern der Satzungsempfehlung an den Rat im folgenden TOP 11.1 gefasst werden soll.

Geänderter Beschluss: Eine Überarbeitung des Entwurfes und eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Enthaltung 2

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	7	4	1	6		1	
Nein							
Enth.	1				1		

TOP 11.1	Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandsgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Wohnungsneubau auf dem ehem. Sporthallengelände Auelblick und angrenzenden Bereichen - im beschleunigten Verfahren) hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB	2021/0405
----------	---	-----------

---

Beschlussempfehlung an den Rat:

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.

A 1.1) RSAG AöR, 53719 Siegburg  
hier: Schreiben vom 10.10.2017

danke für Ihre Mitteilung vom 20. September 2017.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu den Bauleitplanvorentwürfen in der vorgesehenen Lage werden keine Bedenken erhoben.

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die neu geplante Verkehrsfläche und Wendeanlage für unsere Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird. Des Weiteren wurden zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag Abfallsammelplätze eingeplant.

Bei einer Vorortbesichtigung haben wir festgestellt, dass im geplanten Wendebereich „Auelblick“ Parkflächen markiert sind. Diese müssen im Wendebereich entfernt werden.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104 und RASt 06**.

#### **Beschluss zu A 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis bezieht sich nicht auf sachlichen Änderungsbereich der Planung und wird an das Fachamt für Straßen und Verkehr im Hause zur weiteren Veranlassung weitergeleitet.

A 1.2) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025  
Dortmund  
hier: Schreiben vom 13.10.2017

**Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich "Im Grandsgarten", Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick (Ergänzende Wohnbebauung)**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB zu Bauleitplanvorentwürfen der Stadt Troisdorf

Ihr Schreiben vom 20.09.2017 - 61.1-GS -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle, Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wahnerheide“. Letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes war die Barbara Erzbergbau AG in Siegen. Diese Gesellschaft existiert nicht mehr. Rechtsnachfolgerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist der Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Beschluss zu A 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme wird der nachstehende bisherige, vorsorgliche Hinweis Nr. 12 aus dem Plan gestrichen:

„Das Plangebiet befindet sich im Bereich des auf Mangan- und Eisenerz sowie Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Kons. Wahner Heide“. Geringfügiger tagesnaher Bergbau ist nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, nicht gänzlich auszuschließen. Über Art und Weise sowie den Umfang sowie die Gewinnung liegen derzeit keine Unterlagen vor. Eine vollständige Klärung kann nur von einem Sachverständigen durch fachkundige Untersuchungen des Baugrundes (Bohrungen) vor Baubeginn herbeigeführt werden.“

A 1.3) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg  
hier: Schreiben vom 16.10.2017

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

**Verdacht auf das Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen:**

Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte des Schwermetalls Blei festgestellt. Die bisherigen Messungen ergaben meist Gehalte von 200 bis 400 mg Blei / kg Boden. Sie überschreiten damit die in der BBodSchV genannten Vorsorgewerte für Blei sowie den Prüfwert für Kinderspielflächen. Der Prüfwert für Wohngebiete wurde in den bisherigen Messungen eingehalten. Die Belastungen reichen bis in Tiefen > 1 m.

Die Ursache für die flächige Bodenbelastung ist nach den bisherigen Erkenntnissen in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und in den Auenbereichen im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden. Da insbesondere der südliche Teil des Bebauungsplanes dem natürlichen Überschwemmungsgebiet von Agger/Sieg zuzurechnen ist, ist auch hier ein Bodenbelastungsverdacht gegeben.

Es wird angeregt, vor Fortführung des Verfahrens die Bodenbelastung zu ermitteln und zu prüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Plangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.

Auf den gemeinsamen RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 - insbesondere Kapitel 2.1.2 und die als Anlage angefügten Handlungsempfehlungen - wird hingewiesen.

**Beschluss zu A 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung wurde nicht aufgegriffen, da die Verdachtsfläche unstrittig außerhalb des sachlichen Änderungsbereiches unterhalb der Hangkante liegt. Eine formelle Überplanung liegt nur insofern vor, dass bei einer sog. unselbständigen Planänderung, bei der nur einzelne Festsetzungen durch direkte Streichung oder Ergänzung im Plan geändert werden, sich das gesamte Plangebiet im Änderungsverfahren befindet. Dieser Argumentation konnte sich der Rhein-Sieg-Kreis anschließen und hat die Anregung im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nicht erneut vorgebracht.

A 1.4) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf  
hier: Schreiben vom 06.10.2017

die o.a. Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Die beantragte Fläche liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es wird daher, soweit technisch möglich, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Vor der örtlichen Untersuchung sind folgende vorbereitenden Maßnahmen zu veranlassen:

- Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.
- Das Grundstück bzw. der zu untersuchende Bereich muss von Bebauung und Bewuchs frei gestellt sein.
- Es ist eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen vorzulegen. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen

Die bauseitig durchzuführenden Arbeiten vorbereitender Art sollten, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise bitte ich Sie, sich unmittelbar mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Abteilung Detektion / Räumung

per E-Mail: [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de)

per Fax: 0211- 475 90 75

Postanschrift: Bezirksregierung Düsseldorf

Dezernat 22.5 – 3 – 5382068-610/17

Postfach 30 08 65

40408 Düsseldorf

in Verbindung zu setzen. **Das Aktenzeichen des KBD lautet: 22.5-3-5382068-610-17.**

**Die Überprüfung der Fläche können Sie mit dem beigefügten Vordruck unmittelbar bei der Bezirksregierung beantragen. Dem Antrag bitte ich wenn möglich Fotos beizufügen, aus denen die örtlichen Gegebenheiten und der derzeitige Zustand des Baufeldes ersichtlich sind.**

Bitte teilen Sie mir den Beginn und das abschließende Ergebnis der Untersuchungen (telefonisch oder per Email an [kampfmittel@troisdorf.de](mailto:kampfmittel@troisdorf.de)) mit.

**Hinweis:**

Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die hierfür erforderlichen Sondierungsbohrungen können mit dem beigefügten Vordruck unmittelbar beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) angemeldet werden (Faxnummer: 0211 – 475 90 40 oder E-Mail: [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de)). **Das Aktenzeichen des KBD lautet: 22.5-3-5382068-610-17** (siehe Merkblatt Sondierungsbohrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW).

**Beschluss zu A 1.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Unter dem AZ 15.01.10 AZ. 22.5-3-5382068-284/09 enthält der rechtskräftige Plan bereits einen Hinweis darauf, dass die zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen sind. Dieser Hinweis bleibt von der Planänderung unberührt und gilt weiterhin unverändert.

## 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.

A 2.1) Einwender Id. Nr. 11

hier: Schreiben vom 24.10.2018

Als wir uns vor 22 Jahren zum Kauf des Anwesens „Im Grandgarten 15“ entschlossen haben war nicht das Haus ausschlaggebend, welches keine gute Bausubstanz aufweist (feuchter Keller, Risse in der Fassade), sondern ausschlaggebend war das uneinsehbare Grundstück dahinter, welches uns und unseren vier Kindern, einschließlich einem Sohn mit schwerster geistiger Behinderung, die nötige Privatsphäre bieten konnte.

Besucher, die das Grundstück zum ersten Mal sehen und sehr erstaunt sind, was sich hinter diesem Haus verbirgt, zeigen noch einmal ganz deutlich, was den eigentlichen Wert dieses Kaufes darstellt. Die erste Einschränkung, die wir hinnehmen mussten, war der Umbau des Sportplatzes seitens der Stadt Troisdorf. Dass da ein Sportplatz war mit lauten Geräuschen haben wir gerne in Kauf genommen, weil unsere vier Kinder allesamt von dem großen Sportangebot der Stadt Troisdorf profitiert haben. Es war aber nicht vorhersehbar, dass durch das Anlegen eines sehr hochgelegenen Fußgängerweges (durch Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche) mittlerweile alle Benutzer dieses Weges uneingeschränkte Sicht in unseren Garten, auf unserer Terrasse sogar bis in unser Wohnzimmer haben, vornehmlich in den Monaten in dem kein Laub an den Bäumen ist. Da der Weg so hoch liegt, würde er jeglichen Sichtschutz unsererseits überragen. Überlegungen dagegen vorzugehen, weil ein befreundeter Anwalt Zweifel geäußert hat, ob die Stadt das in dieser Ausführung, ohne Befragung der Anwohner überhaupt hätte bauen dürfen, haben wir verworfen als wir erfahren haben, dass diese Maßnahme dazu dient, den Weg für die Sportanlage barrierefrei zu gestalten. Hier haben wir unsere persönlichen Interesse, dem öffentlichen Interesse untergeordnet. Anders stellt sich das jetzt mit dem Bauvorhaben der Familie dar. Als die Familie hierhergezogen ist und man im ersten Austausch mal nachgefragt hat, warum sie ihr Haus in einer so schönen Wohngegend wie dem Rotter See verlassen haben, war die Antwort, sie hätten dort nicht genug Privatsphäre gehabt. Durch das Bauvorhaben der Familie wird nun genau diese Problematik auf unsere Schultern abgewälzt. Die Hanglage dieses Grundstücks begünstigt in erheblichem Maße die Einsehbarkeit in unser Grundstück, auf unsere Terrasse und in unsere Wohnräume. Durch die Hanglage bedingt würde das Gebäude hoch über unserem Grundstück thronen. Hier wird es sich wie mit dem Fußgängerweg am Sportplatz verhalten; wir werden keine Möglichkeit haben, einen wirksamen Sichtschutz zu errichten.

Die mit dem Bauvorhaben gekoppelte Erschließung würde KFZ-Verkehr in die Ruhezone des Gartenbereiches bringen. Das temporär genehmigte Zufahrtsrecht der Familie für die Sanierungsphase des Bestandsgebäudes verdeutlicht uns schon jetzt die Ausmaße. Durch die Hanglage wird bei der Zufahrt mit dem KFZ durch die Scheinwerfer in unseren Wohnbereich geleuchtet.

Ich denke aus den geschilderten Gründen ist leicht ersichtlich, welche Einschränkungen wir bezüglich der Lebensqualität, aber auch der Abwertung unseres Grundstückes zu erwarten hätten, wenn das geplante Bauvorhaben und die Erschließung des Grundstückes von der Familie umgesetzt würden.

Auf unsere besorgte Frage, warum Familie ein solch großes Bauvorhaben mit 2 zusätzlichen Häusern auf ihrem Grundstück plane war die Antwort, dies sei als Nachlass bzw. Fürsorge für die Kinder gedacht. Diesen Ansatz konnten wir als Eltern von vier Kindern gut nachvollziehen und auf unsere familiäre Situation übertragen. Also haben wir versucht, das Beste aus der unglücklichen Situation zu machen und gemeinsam mit Familie den hinteren Bereich unserer Grundstücke zu erschließen. Dadurch würden die oben genannten Nachteile, insbesondere die Wertminderung unseres Grundstückes durch eine gute Planung gemildert bzw. kompensiert.

In der Folge wurde im Wesentlichen über vier verschiedene Planungen beraten:

1. Zufahrt über den Auelblick mit Wegerecht über das Grundstück . Die gemeinsamen Grundstücksgrenzen würden nicht verändert. Dieser Vorschlag wurde von der Familie abgelehnt.
2. Zufahrt unseres zu erschließenden Grundstückes über den Grandgarten. Dieser Vorschlag wurde von Herrn nach der Befragung unserer Nachbarn (Fam. ) und deren Veto abgelehnt.
3. Eine von uns bei einem Architekten in Auftrag gegebenen Planung, welche die Grundstücksgrenzen der Familien Herbst und Zehrer auflösen würde, um für beide Parteien (unabhängig von den Zwängen der vorgegebenen Grundstücksgrenzen) eine optimale Lösung zu erzielen, wurde von Familie abgelehnt. Dieser Vorschlag dürfte auch aus städtebaulicher Sicht die gewachsene alte Baubestandssituation verbessern und wäre die optimal Lösung für eine effiziente Hinterlandverdichtung. Dieser Vorschlag wurde von der Familie abgelehnt mit der Begründung, dass ihnen dann der Verkehr zu viel sei, sowie die Parzellen zu klein würden, da auf der mittleren Parzelle ein Doppelhaus geplant sei.

Anmerkung: Sollte dem jetzt geplanten Bauvorhaben der Familie Herbst stattgegeben werden, würde eine spätere Umsetzung im Sinne dieser Planung immer schwieriger werden, da durch den dann bestehenden Baukörper die Freiheitsgrade für eine Planung im Vergleich zu heute eingeschränkt wären.

4. Erschließung unseres Grundstückes über die Auelblick-Seite des Grundstückes der Familie . Dieser Vorschlag stammte sogar von Herrn selbst. Dieser Vorschlag wurde von Herrn Gödeke abgelehnt.

Die bisherige Kommunikation mit Herrn Gödeke haben wir als sehr offen und freundlich empfunden, wir fühlen uns im aktuellen Verfahren dennoch benachteiligt. Für ihr Bauvorhaben musste sich Familie aktiv die Zustimmung der Anwohner des Mehrfamilienhauses (ehemals Turnhalle) im Auelblick einholen. Dabei ging es unter anderem darum, dass die Anwohner sich vom Lärm der vorbeifahrenden PKWs von Familie beeinträchtigt fühlen könnten. Eben genau diese PKWs fahren auch an unserem Grundstück vorbei; wir wurden allerdings allerdings weder informiert noch um Zustimmung gebeten. Dass es anscheinend üblich ist, bei solch engem und altem Baubestand wie im Grandgarten, die aktive Zustimmung der Nachbarn einzuholen, zeigt auch ein weiteres Beispiel:

Hierbei ging es um eine mögliche Erschließung unseres Baulandes durch die bestehende Zufahrt vom Grandgarten aus, am Grundstück unserer Nachbarn (Familie ; Im Grandgarten Nummer 13) vorbei. Hier ist Herr Gödeke aktiv auf besagte Familie zugewandert und hat nach deren Zustimmung für unser Anliegen gefragt. Familie hat abgelehnt, weil auch sie um ihre Privatsphäre und eine Abwertung ihres Grundstückes fürchten. Durchaus nachvollziehbar. Nicht nachvollziehbar wäre es allerdings, wenn Familie ihr Bauvorhaben realisieren darf, ohne dass wir unsere Zustimmung geben müssen. Aus den dargelegten Gründen haben wir große Hoffnung, dass Sie uns die gleichen Rechte einräumen werden, wie zuvor den anderen Nachbarn auch.

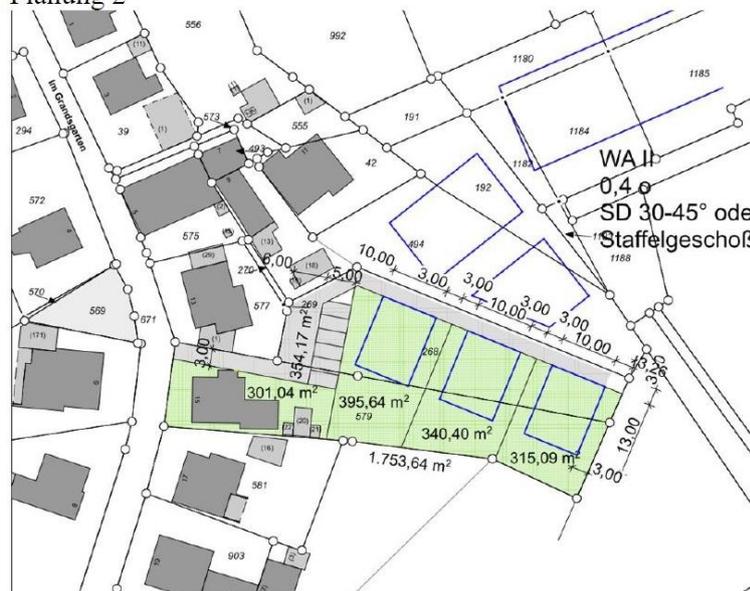
Es ist nicht unser Anliegen, der Familie grundlos Steine in den Weg zu legen; uns geht es lediglich und sicherlich nachvollziehbar darum, eine Abwertung unseres Grundstückes zu verhindern.

**Anlage**

**Skizzen zur Planung**

Planung 1. Es liegen lediglich handschriftliche Skizzen vor

Planung 2

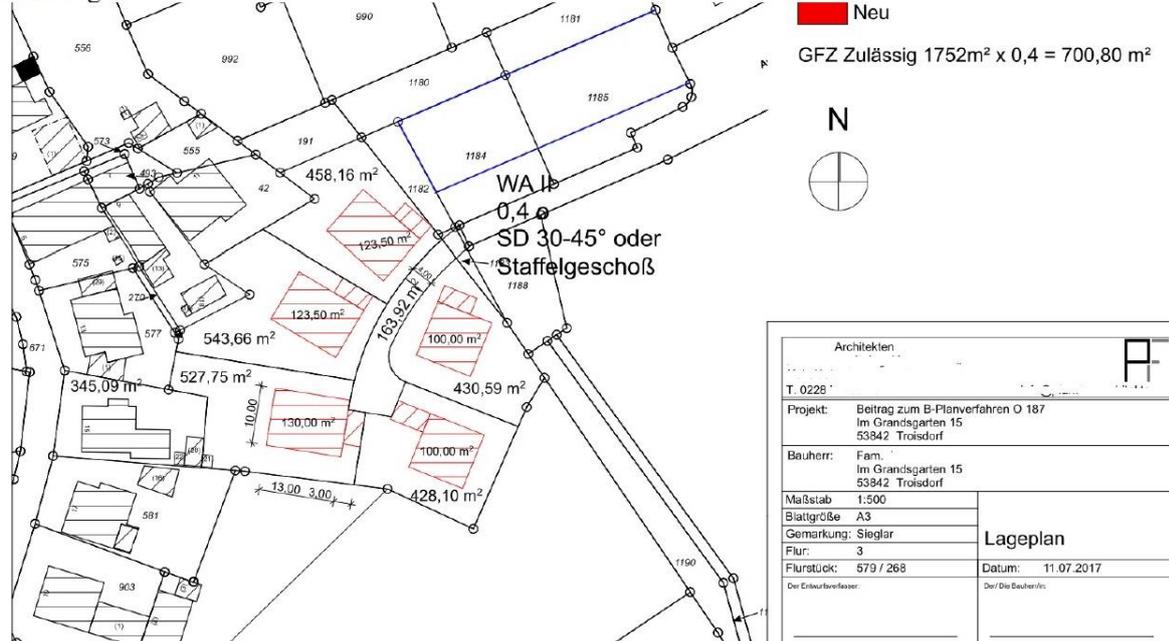


GFZ Zulässig  $1752\text{m}^2 \times 0,4 = 700,80\text{m}^2$

WA II  
0,4  
SD 30-45° ode  
Staffelgeschoß

Architekten		A
T. 0228	info@	
Projekt: Beitrag zum B-Planverfahren O 187 Im Grandsgarten 15 53842 Troisdorf		
Bauherr: Fam. Im Grandsgarten 15 53842 Troisdorf		
Maßstab: 1:500	Lageplan	
Blattgröße: A3		
Gemarkung: Sieglar		
Flur: 3		
Flurstück: 579 / 268	Datum: 15.05.2017	
Der Entwurfsverfasser:	Der/Die Bauherrn:	

Planung 3



Planung 4, Es liegt keine Skizze vor

### Beschluss zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 24.10.2017 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Um die als Störung geltend gemachten Lichteinwirkungen durch Fahrzeugscheinwerfer zu minimieren sind im Bebauungsplanentwurf zur Öffentlichen Auslegung die Garagen und Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten festgesetzt und im Bereich der Zufahrt vom Auelblick konzentriert worden. Die Garagen und Fahrflächen werden damit um 10 bis 15 m zurückverlagert. Der Abstand zum Wohnhaus des Einwenders beträgt für Garagen und Fahrflächen nun etwa 50 m, der Abstand des geplanten Wohnhauses des Antragstellers beträgt nach wie vor 39 m. Diese Abstände stellen auch in Hanglage einen angemessenen Sozialabstand dar.

Der Einwender hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits eine zusätzliche Baustelle im Hinterland erhalten, die er bisher nicht ausgenutzt hat. Der Standort orientiert sich an der vorhandenen Hinterlandbebauung und spiegelt das Bestandsgebäude Im Grandsgarten 11. Diese beiden Gebäude im Hinterland umrahmen das Hinterland des Antragstellers im westlichen Bereich. Das neu ausgewiesene ergänzende Gebäude hält zu dem bestehenden Gebäude Im Grandsgarten 11 und zur bereits im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen Hinterlandbebauung Im Grandsgarten 15 einen Abstand von etwa 12 m. In Anbetracht der Tatsache, dass der Einwender bereits über eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit verfügt, erscheint es folgerichtig, auch dem Antragsteller eine weitere Baustelle zuzugestehen, die bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes bis zur Offenlage schon einmal vorgesehen war und nur auf Wunsch der Voreigentümer wieder entfallen ist. Aufgrund der angeführten Be-

sonderheit der Hanglage allein eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu verwerfen, wird als unverhältnismäßig angesehen.

Eine Hinterlanderschließung mit weiteren Baustellen, erschlossen von der Straße Im Grandgarten, wie es der Einwender mit der „Planung 2“ vorschlägt, entsprechen keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei dem Vorschlag der „Planung 3“ mit einer Auflösung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und Neuordnung der Grundstücke müsste der Höhenunterschied im Gelände auch überwunden werden, sodass eine leichte Hanglage mit Einsichtsmöglichkeiten bei den dann noch geringeren Abständen auch unvermeidlich wäre.

Bei der „Planung 1“ ergab sich ebenso wie bei der „Planung 2“ eine besondere Betroffenheit des Vorderliegigers aufgrund äußerst geringer Abstände und direkter Betroffenheit durch die Zufahrt entlang des Grundstücks des Vorderliegigers. Aus diesen sachlichen Erwägungen wurden diese Anregungen verworfen. Einer Zustimmung eines Nachbarn bedarf es innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht. Die Stellungnahme dient lediglich der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Der Rat der Stadt Troisdorf ist in seiner Abwägungsentscheidung an keine Zustimmung oder Ablehnung einer Planung durch einen Nachbarn gebunden. Er entscheidet allein im Rahmen seines planerischen Ermessensspielraumes durch Abwägung der planungserheblichen Belange.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümer der Vorderliegergrundstücke am Auelblick ist vom Antragsteller unaufgefordert vorgelegt worden aufgrund deren besonderen Betroffenheit durch die unmittelbar an den Grundstücken vorbeiführende Erschließung. Im Übrigen waren die Grundstücke kurz vorher von der Stadt erst veräußert worden und die Gebäude auf den Grundstücken noch im Bau. Aus dieser zeitlichen Nähe hatte der Stadtentwicklungsausschuss einen gewissen Vertrauensschutz in den Bestand der Planung kurz nach Veräußerung der Grundstücke abgeleitet und im planerischen Ermessen das Planänderungsverfahren zunächst nicht eingeleitet. Aufgrund dieser Situation hatte die vorgelegte Zustimmung eine besondere Abwägungsrelevanz. Eine Übertragbarkeit des Sachverhalts auf das Vorbringen der Einwenderfamilie, die daraus eine Gleichbehandlung ihres Vetos fordert, kann nicht erkannt werden.

Aus den vorgenannten Gründen sind die vorgetragenen Einwendungen im Bebauungsplan nur teilweise berücksichtigt, durch geänderte Festsetzungen zu den Stellplätzen auf dem Antragsgrundstück.

## **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) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg  
hier: Schreiben vom 25.01.2018

### **Abfallwirtschaft**

Es wird empfohlen in den textlichen Festsetzungen noch den Hinweis aufzunehmen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

### **Beschluss zu B 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung wird berücksichtigt und der Hinweis ergänzend in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

## **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.

B 2.1) Einwender lfd. Nr.1  
hier: Schreiben vom 22.01.2018

Ich beantrage zu dem Bebauungsplanentwurf O 187 (1.Änderung) nachfolgende Löschung:

In der Planzeichnung ist von dem Stichweg Bahnstraße ausgehend, quer über das Flurstück 678 und im weiteren Verlauf auf dem Gelände der ehemaligen Turnhalle ein Leitungsrecht (L 1) eingetragen; in den textlichen Festsetzungen heißt es hierzu unter Ziff. 7:

*L 1: Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf für die Schmutzwasserentwässerung einschließlich Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung der Leitung.*

Das Leitungsrecht wurde ursprünglich in den Bebauungsplan aufgenommen, da zum Zeitpunkt der Planerstellung die zukünftige Bebauung des Geländes der ehemaligen Turnhalle und die entsprechende Kanalanbindung noch unklar waren.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut; die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die Straße 'Auelblick'. Die bauliche Gestaltung dieses Grundstückes ist abgeschlossen; insofern ist die Eintragung des Leitungsrechtes überholt.

Ich beantrage die Löschung / Entfernung des Leitungsrechtes L 1 aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf O 187.

### **Beschluss zu B 2.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Einwendung wird berücksichtigt, da zwischenzeitlich eine andere Lösung für die Entwässerung des fertiggestellten Bauvorhabens gefunden worden ist. Die Festsetzung ist deshalb funktionslos geworden und wird gestrichen.

## B 2.2) Einwender lfd. Nr.4

hier: Schreiben vom 16.02.2018

wir möchten einige Sachverhalte nochmals deutlich hervorheben und einige Begründungen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung entkräften.

Auszug aus dem Schriftstück „Zur Offenlegung vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen Bebauungsplan O 187, 1. Änderung Stand: 27.10.2017“ Seite 2/3 Spalte „Art und Umfang der Berücksichtigung.“

Zitat:

„In Anbetracht der Tatsache, dass der Einwender bereits über eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit verfügt, **erscheint es folgerichtig, auch dem Antragsteller eine weitere Baustelle zuzugestehen**, die bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes bis zur Offenlage schon einmal vorgesehen war und nur auf Wunsch der Voreigentümer wieder entfallen ist. Aufgrund der angeführten Besonderheit der Hanglage allein eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu verwerfen, wird als unverhältnismäßig angesehen.“

Dass es seinerzeit eine Bebauungsplanänderung gegeben hat haben wir nicht realisiert und aus diesem Grund auch keinen Einspruch eingelegt. Da sich nun ein wesentlicher Teil der Argumentation für die geplante Bebauung in der dritten Reihe im Grandsgarten 11 darauf stützt, sind wir bereit, im Gegenzug auf unser Baugrundstück zu verzichten.

Möglicherweise ist dies in unserem ersten Einspruch nicht deutlich genug formuliert worden – die geplante rückwärtige Gartenlandbebauung in der dritten Reihe ist ein erheblicher Einschnitt in unsere Privatsphäre und Lebensqualität. Unsere erste Wahl wäre, dass sich nichts ändert!

Es war für uns ein großer Kompromiss, Vorschläge zur Erschließung unseres Gartenlandes zu unterbreiten.

Darüber hinaus steht die Begründung zur geplanten Genehmigung im Widerspruch zu nachfolgendem Auszug aus dem Dokument:

„Städtebauliche Begründung Bebauungsplan O 187, 1. Änderung“ Seite 3

Zitat:

### 3.1.2 Bebauungsplan O 187, 1. Änderung

„Die Änderung konzentriert sich räumlich auf das letzte Grundstück vor Kopf am Ende des Auelblicks. In der Abwägung privater Belange war hier bisher zur Vermeidung von Erschließungskosten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O187 auf Bitten der Grundstückseigentümerinnen von einer Festsetzung einer Bebauungsmöglichkeit Abstand genommen worden. Nach einem Eigentümerwechsel wird nun vom neuen Eigentümer die Nutzung der Wohnbauflächenreserve auf dem Grundstück beantragt. Dem soll in der **Abwägung mit den veränderten privaten Interessen**, der Eignung des Standortes und **dem allgemein bestehenden dringlichen Wohnbedarf Rechnung** getragen werden.“

Aus unserer Sicht gibt es nun kein eindeutiges Argument, weshalb das jetzt beantragte Bauvorhaben aus privaten Gründen genehmigt werden sollte. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs gab es keinen gültigen Bebauungsplan für Im Grandsgarten 11 und der damalige ausgeschriebene Preis würde auch keine unzumutbare Härte für den Fall darstellen, dass kein weiteres Baugrundstück genehmigt würde. Der ausgeschriebene Preis war marktüblich für das Bestandsgebäude und das erworbene Grundstück. Sollte die Stadtplanung und der Stadtentwicklungsausschuss nun zwischen den privaten Interessen der Inhaber der Grundstücke Im Grandsgarten 11 und Im Grandsgarten 15 entscheiden, so wäre es angemessen, die privaten Interessen der Partei, welche nun bereits in der vierten Generation Im Grandsgarten 15 lebt, vorrangig zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die privaten Interessen der Inhaber des Grundstückes Im Grandsgarten 11, im Rahmen einer Aufhebung des Bestandschutzes, für das existierende Bestandsgebäude, bereits sehr wohlwollend seitens des Bauamtes behandelt worden. Es ist nicht so, dass wir das missgönnen, nur erwarten wir in diesem Fall eine wohlwollende Entscheidung für unsere privaten Interessen, ansonsten wäre die Verteilung recht einseitig.

Sollte jedoch der allgemein dringliche Wohnbedarf als Entscheidungsgrundlage für den Stadtentwicklungsausschuß im Vordergrund stehen, so haben wir ein Kompromissvorschlag unterbreitet, welcher gegenüber der jetzigen Lösung 400% mehr Wohnfläche generiert. Es obliegt dann der Bauplanung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne des dringlich benötigten Wohnbedarfes effizient zu entwickeln. Dieser Kompromissvorschlag ist für uns eindeutig, wenn auch finanziell lukrativ, die zweite Wahl.

Sollte das Bauvorhaben dennoch genehmigt werden, erwarten wir, dass jeglicher regelmäßige Privatverkehr zum Bestandsgebäude ausschließlich über den Grandsgarten erfolgt. Der Umstand, dass wir während der Bauphase nachweislichen Privatverkehr nicht gemeldet haben, darf nicht als stillschweigende Duldung gewertet werden.

### **Beschluss zu B 2.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.02.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Einwender sehen die Bebauung als dritte Baureihe an der Straße „Im Grandsgarten“ an, die einen erheblichen Einschnitt in deren Privatsphäre und Lebensqualität darstellt. Diese Sichtweise kann vom Rat der Stadt Troisdorf nur bedingt geteilt werden. Das durch die Planänderung zusätzlich mögliche Bauvorhaben ist von der Erschließung und der Lage der Straße „Auelblick“ zugeordnet und soll in 3 m Grenzabstand zur Bestandsbebauung in der Straße „Auelblick“ errichtet werden. Der Abstand der äußeren Kante des geplanten Bauwerks hält zur Grundstücksgrenze der Einwender an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 7,50 m. Zum Bestandsgebäude der Antragsteller beträgt der Abstand minimal ca. 39 m. Zusammen mit der dichten Bepflanzung an der Grundstücksgrenze und der Tatsache, dass die Höhe des Baukörpers auch in Hanglage nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung tritt, bleibt ein angemessener Sozialabstand zum Grundstück der Einwender auch nach der Planänderung erhalten.

Der Anregung der Einwender, ihnen ihr bisheriges Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstücksteil zu entziehen, wird nicht gefolgt. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes O 187 ist von ähnlichen Abständen geprägt wie sie im Bereich der Planänderung auch vorgesehen sind. Die Einwender haben es selbst in der Hand, diese Angebotsplanung zu einer maßvollen Nachverdichtung auf ihrem eigenen Grundstück durchzuführen oder auch nicht durchzuführen. Bei Nichtdurchführung können die Einwender die Freiraumqualität aufgrund der Größe des eigenen Grundstücks von 1.747 qm im Rahmen der Reichweite der eigentumsrechtlichen Verfügungsgewalt in wesentlichem Umfang selbst erhalten. Durch die Anordnung eines weiteren Baukörpers auf dem ebenfalls nicht kleinen Grundstück „Im Grandsgarten 9“ (nicht 11) von zurzeit 1.384 qm verändert sich die Situation auf dem Grundstück der Einwender nicht in unzumutbarer Weise. Dies wird begünstigt durch die vorhandene dichte Bepflanzung im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze, die auch der für die Einwender ungünstigen talseitigen Hanglage entgegenwirkt und den neuen Baukörper teilweise abschirmt. Um dies auf Dauer sicherzustellen, ist in den Bebauungsplan ergänzend eine Festsetzung zu Erhaltung der Bepflanzung an der Grenze auf dem Grundstück des Antragstellers in einer Höhe von mindestens 5 m aufgenommen worden. Die ergänzte Festsetzung, lautet: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist eine Baumhecke als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten und ggf. zu ergänzen, wenn der Sichtschutz durch die Grenzpflanzung insgesamt beiderseits der Grenze nicht gewährleistet ist. Die Höhe neu gepflanzter Gehölze muss mindestens 2 m betragen." Der Grundstückseigentümer und Antragsteller der Planänderung hat dieser Festsetzung zugestimmt.

Die Anregung der Einwender, von einer zusätzlichen Bebauung beider Grundstücke Abstand zu nehmen, wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der Größe beider Grundstücke und der vorhandenen Grenzpflanzung erscheint es trotz Hanglage möglich und zumutbar, dass sich die jeweiligen Grundstückseigentümer unabhängig voneinander für oder gegen eine zusätzliche Bebauung entscheiden. Beide Grundstücke bilden von der Größe und Gesamtsituation nicht zwingend eine Schicksalsgemeinschaft und lassen sich unabhängig voneinander einer baulichen Nutzung in zumutbarer Weise zuführen. Die von den Einwendern vorgeschlagene „Kompromisslösung“ einer Verschmelzung und Neuaufteilung beider Grundstücke in kleinere Einzelgrundstücke im Sinne einer noch stärkeren Nachverdichtung im öffentlichen Interesse verkennt, dass sich diese Lösung nicht erzwingen lässt und den Planungsmöglichkeiten eigentumsrechtlich Grenzen gesetzt sind. Daher stellt der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf mit der ergänzenden Erhaltung der Bepflanzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aus Sicht des Rates eine ausgewogene Planung im Rahmen der Planungsmöglichkeiten dar.

**B 2.3) Einwender lfd. Nr. 5**

hier: Schreiben vom 31.01.2018

Durch den Abriss der Gebäude auf dem Grundstück der Fa. ... die an unserer Grundstücksgrenze stehen ist eine offene Fläche entstanden. Diese gibt den Einblick in unseren Garten und in den Wohnbereich.

Durch die Zufahrt über den Auelblick der an einer Hanglage liegt entsteht durch RTZ Verkehr Lichteinwirkungen in unseren Wohn und Schlafbereich.

Das neue Bauvorhaben der Fa. ...

Wird dieses wahrscheinlich noch verstärken

Feiner wird die Zufahrt noch von dem

Bauvorhaben von Herrn ... genutzt.

Wir befürchten das auf dem unteren

Grundstück der ... Garagen

gebaut werden.

Aus den geschilderten Gründen ist es leicht ersichtlich, welche Einschränkungen wir bezüglich der Lebensqualität aber auch die MS-Verwaltung unseres Grundstücks haben.

### **Beschluss zu B 2.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 31.01.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die vorgetragenen Beeinträchtigungen beziehen sich auf die Bauzeit. Zurzeit verläuft mit Zustimmung der Stadtverwaltung eine Baustellenzufahrt für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Bahnstraße 6 über das Grundstück des Antragstellers der Planänderung. Um die im Januar 2018 im Zuge dieser Baustelle durch Scheinwerfer von Baufahrzeugen aufgetretenen Störungen zu vermeiden, ist auf dem Grundstück des Antragstellers der Planänderung zum Schutz der Einwohner zwischenzeitlich ein Bauzaun mit Abdeckplanen aufgestellt worden. Für einen entsprechenden Schutz vor Lichtemissionen kann auch während der Bauzeit des Antragstellers gesorgt werden. Dauerhaft werden Lichtemissionen durch das Bauvorhaben des Antragstellers und eine ergänzend festgesetzte Bepflanzungsfestsetzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Antragstellers in einer Höhe von mindestens 5 m weitgehend vermieden. Die ergänzte Festsetzung lautet: "Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist eine Baumhecke als Sichtschutz entlang der Grundstücksgrenze zu erhalten und ggf. zu ergänzen, wenn der Sichtschutz durch die Grenzpflanzung insgesamt beiderseits der Grenze nicht gewährleistet ist. Die Höhe neu gepflanzter Gehölze muss mindestens 2 m betragen." Der Grundstückseigentümer und Antragsteller der Planänderung hat dieser Festsetzung zugestimmt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten ist bereits im öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf nur auf den unmittelbaren Zufahrtsbereich vom Auelblick beschränkt worden, um Störungen in den rückwärtigen Wohngärten zu vermeiden.

B 2.4) Einwender lfd. Nr. 6

hier: Schreiben vom 01.04.2018

zur Wahrung meiner Interessen in der o.a. Angelegenheit nehme ich zur Einlassung der Familie Zehrer wie folgt Stellung:

Bisher konnte die Familie ihre eigenen Bauabsichten über städtische Behörden nicht durchsetzen.

Daher gab es Versuche die Erschließung des Grundstückes der Familie über mein Grundstück zu realisieren.

Meine Frau und ich nahmen an einem Termin der Fam. mit deren Architekt teil.

Im Ergebnis hätte ich auf einen guten Teil meines Grundstücks, ohne jeden finanziellen Ausgleich, verzichten müssen.

Als „Dank“ wurde die Zustimmung zu meinem Bauprojekt in Aussicht gestellt.

Diesem Vorschlag konnten wir nicht zustimmen. Verluste und Beeinträchtigungen auf unserer Seite waren einfach zu groß.

Die Ablehnung unsererseits führte zu der jetzt vorgeschlagenen „Null-Lösung“:

Fam. kann nicht bauen, weil ich die Abtretung einer großen Grundstücksfläche verweigere, dann soll ich eben auch nicht bauen können.

Um das zu bewirken wurde auch noch der Ortsvorsteher eingeschaltet und somit die Angelegenheit auf eine politische Ebene gehoben. Allerdings hat der Ortsvorsteher das Gespräch mit mir nicht gesucht, sondern lediglich den Argumenten der Fam. Gehör geschenkt. Für ein begründetes und abgewogenes politisches Urteil ist es aber unabdingbar, auch unsere Beweggründe zu kennen.

Das vorgenannte Grundstück erwarb ich im Dezember 2014. Das tat ich in Kenntnis darüber, dass bereits im Jahre 2011 auf diesem Grundstück auf Initiative der Stadt Troisdorf 2 Baufelder entstehen sollten.

Die Grundstücksvorbesitzer waren an einer Bebauung nicht interessiert. Ich schon.

Ich habe das auf dem Grundstück befindliche Haus aus dem Jahr 1900 kernsaniert und bin im Oktober 2015 mit meiner Frau und meinen beiden Söhnen eingezogen.

Mein Wunsch ist immer noch, dort ein Drei-Generationen Haus zu errichten, und neben uns und meinen Kindern auch meinen Schwiegereltern ein Zu Hause zu schaffen, in dem sie in ihrem Alter nicht mehr allein zurechtkommen müssen.

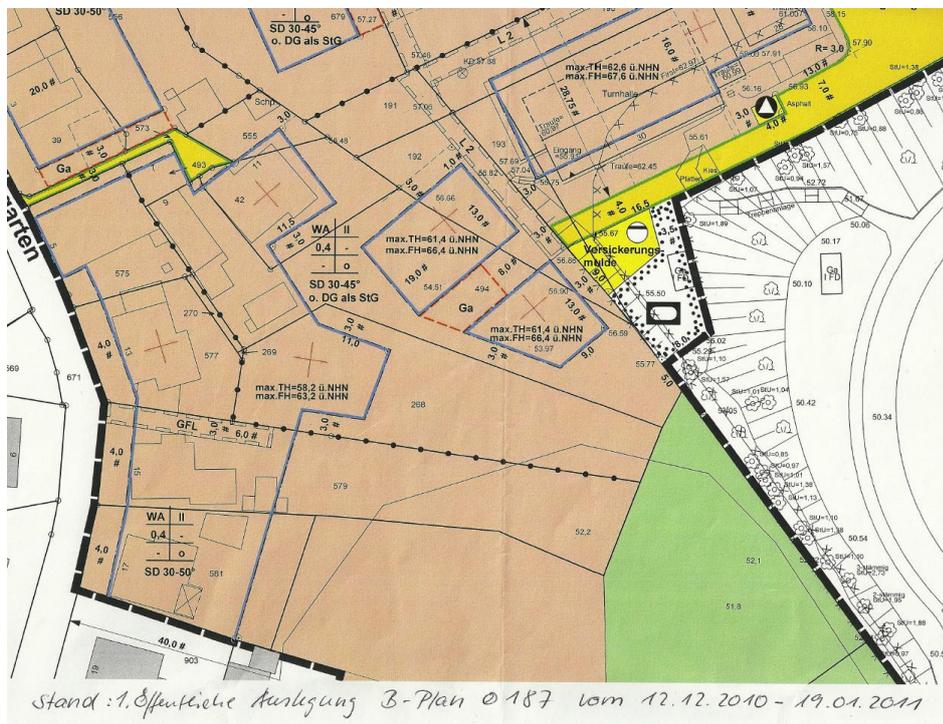
Deshalb habe nach der Offenlegung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, als meine Nachbarn, die Fam., ihr Haus bauen wollte. Mit ihr habe ich einen notariell beglaubigten Vertrag über das Wege- und Leitungsrecht abgeschlossen, so dass mein Bauvorhaben jetzt schon über einen (im Falle des Hausbaus) sicheren Anschluss an das Kanalnetz verfügt. Dafür musste ich auch einen Architekten einschalten, um über Gebäudegegebenheiten und damit die Lage des Anschlusses Sicherheit zu gewinnen. Ich habe also schon viel Geld in mein Vorhaben investiert.

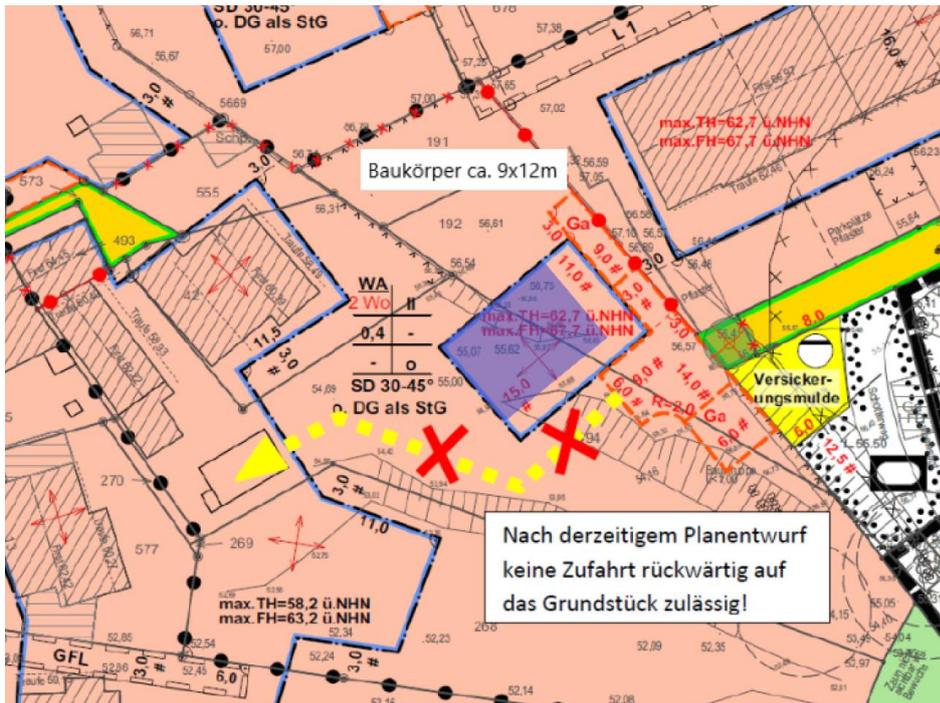
Das tat ich im Vertrauen darauf, dass der im Jahr 2017 von der Stadt Troisdorf initiierte und offengelegte Bebauungsplan O187 auch Wahrheit wird.

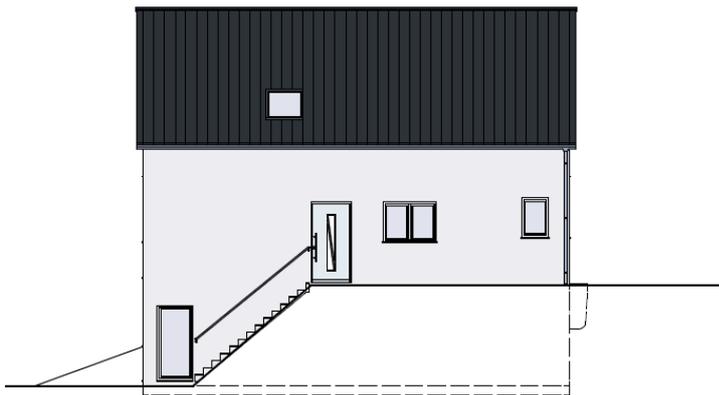
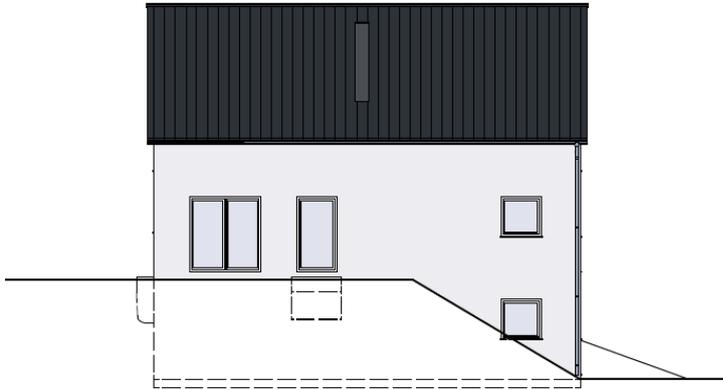
Um diversen Einsprüchen der Fam. abzuhelfen, habe ich schon umgeplant und auf die Nutzung des eigentlich geplanten Baufeldes verzichtet und das zweite verkleinert. Ich hatte nach meiner derzeitigen Planung einen Abstand von über 35 m zum Wohnhaus der Fam. Zehrer. Die Beeinträchtigungen durch Autoscheinwerfer sind mir kaum nachvollziehbar, denn ich wohne schon seit 2015 dort und befahre das Grundstück. Trotzdem sind die Garagen jetzt so geplant, dass die Scheinwerfer sich nicht auf das Anwesen der Fam. richten.

Somit scheint mir mein Bauvorhaben den gesetzlichen und kommunalen Vorgaben zu entsprechen und ich bitte Sie, eine familienfreundliche Entscheidung zu Gunsten unseres Bauvorhabens zu treffen.

Gerne stehe ich für weitere Erläuterungen zur Verfügung.









### **Beschluss zu B 2.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben 01.04.2018 eingegangene Stellungnahme B 2.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen mit dem Hinweis, dass der rechtskräftige Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens abzuwarten ist und Aufwendungen im Vertrauen auf einen erfolgreichen Abschluss des Planverfahrens keinen gesetzlichen Schutz genießen. Die beantragte Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Grundstück wird in der Fassung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfes der 1. Planänderung mit der Ergänzungsfestsetzung zum Erhalt bestehender Bepflanzungen auf dem Grundstück - wie im ergänzenden Verfahren von Seiten des Antragstellers zugestimmt - berücksichtigt.

## **II. Satzungsbeschluss**

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplanentwurf O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick entsprechend den vorgenannten Einzelbeschlüssen zu ändern. Soweit von der Änderung des Bebauungsplanentwurfes Dritte betroffen sind, ist ein ergänzendes Verfahren mit Zustimmung der Betroffenen durchgeführt worden.

Der Rat beschließt in dieser geänderten Fassung den Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Im Grandgarten, Sieglarer Straße, Bahnstraße, Auelblick als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (nach § 86 BauO NRW) werden ebenfalls als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/0405 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zu der am 25.03.2021 stattgefundenen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zugestellt worden ist. (§ 9 Abs. 8 BauGB.)

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Enthaltung 2

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	7	4	1	6		1	
Nein							
Enth.	1				1		

TOP 12      Bebauungsplan H54, Blatt 4b, Stadtteil Troisdorf-FWH, Bereich      2021/0640/1  
westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-  
Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße  
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
gem. § 3 (2) u. § 10 (1) BauGB

---

Es wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Beschlussentwürfe A 1.5 und B1.10 abschließend nicht abgewägt werden können, da der geforderte Überflutungsnachweis bis zur Sitzung nicht vorlag. Diese Punkte wurden ohne Beschluss an den Rat verwiesen

Geänderter Beschluss:

Ausschussvors. Herrmann lässt darüber abstimmen, dass die Beschlussentwürfe A1.5 und B1.10 ohne Beschluss in den Rat verwiesen werden. Dieser geänderte Beschluss wird einstimmig angenommen.

Beschlussempfehlung an den Rat:

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****C) 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 davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) BUND NRW, Steinkreuzstraße 10/14, 53757 Sankt Augustin,  
hier: Schreiben vom 30.03.2020 und 03.04.2020

*„in den drei Bauleitplanverfahren ergänzen wir die jeweilige Stellungnahme des BUND um die beigefügte Konzeptstudie für einen Klima(schutz)wald.*

*Eine freiraumplanerische Nutzung des Raums würde hier zu erheblichen Synergieeffekten führen. Es kommt zu einer Konfliktlösung zahlreicher Raumkonflikte, insbesondere die Zerschneidung durch die Autobahn, Willy-Brandt-Ring und Roncallistraße und das Landschaftsbild betreffend. Dabei spielt die Entwicklung der Waldkulisse, also einer auch die Sicht begrenzenden, hohen Baumvegetation eine wichtige Rolle, da sie eine positive Lösung hinsichtlich der Hochspannungsleitungen, aber auch der (psychologischen) Beruhigung gegen Lärm dienlich ist. Es entsteht auf den feuchten Böden eine leistungsstarke Kalt- und Feuchtluftquelle unmittelbar im Bereich des hoch versiegelten Stadtgebietes Troisdorfs. Für die Bevölkerung ergäben sich erhebliche neue Erholungsmöglichkeiten und nicht zuletzt wäre eine deutliche Entlastung des FFH-Gebiets der Siegaue und eine naturschutzfachliche Stützung der Naturschutzfunktionen für die Siegaue möglich.*

*Auf die evtl. im Raume stehende Frage, wo denn alternativ die geplanten Baugebiete, die mit dem Vorschlag in Frage gestellt werden, umgesetzt werden sollen, bleibt eine Gegenfrage zu stellen: Wo sollen die dargestellten Freiraumfunktionen nach Auffassung der Stadt Troisdorf denn alternativ erfüllt werden? Angesichts der Flächenverteilung der verschiedenen Nutzungen ist nicht erkennbar, dass die Stadt Troisdorf siedlungsbezogene Erholungsflächen, die nicht vorrangig Schutzgebiete sind, in einem ausreichenden Umfange bereithält.*

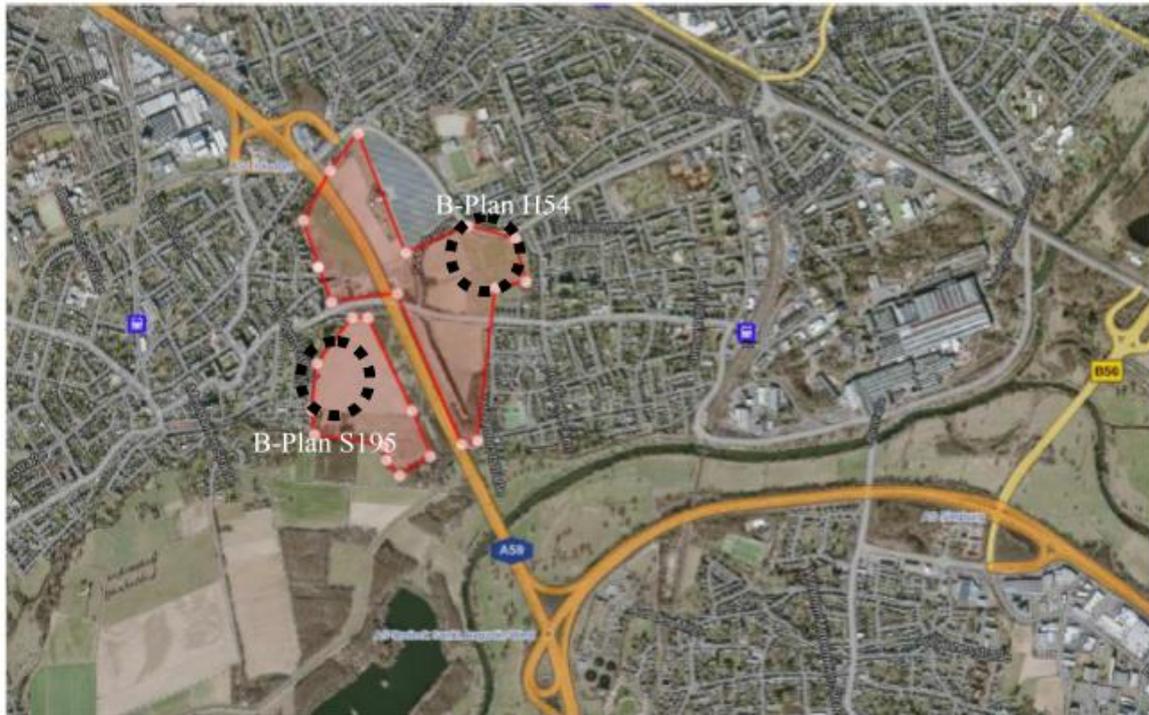
*Wir würden uns freuen, wenn die Konzeptskizze mit dazu beiträgt, die Ansprüche andere öffentlicher Belange als diejenigen einer Bebauung bildlich sichtbar zu machen. Dass das skizzierte "Bild" keine ausgefeilte Entwurfsplanung darstellt, ist hoffentlich für alle Planer\*innen selbstverständlich.“*



Konzeptstudie  
„Klimawald Troisdorf“  
BUND Rhein-Sieg, April 2020

*„in dem Verfahren regt der BUND NRW an, die Planung, ebenso wie im Verfahren zum Bau-  
gebiet S 195 vorgeschlagen, einzustellen.*

*Wir schlagen vor, im Sinne einer ganzheitlichen, alle öffentlichen Belange des BauGB  
gleichermaßen entwickelnden Planung für die Stadt Troisdorf den verbliebenen Freiraum als  
Klimaschutzwald im FNP zu sichern und dort einen naturnahen Laubwald zu entwickeln bzw.  
sich entwickeln zu lassen. Troisdorf hat erhebliche Klimaschutzdefizite. Ein funktionierender  
Laubwaldbestand an dieser Stelle würde den vergleichsweise komplexen Freiraum mit  
Hochspannungsleitungen und Autobahn für die Naherholung deutlich attraktiver machen,  
einen für die Siegaue wertvollen Entlastungsraum für die Naherholung aufbauen und durch  
die Verdunstungswirkung der Waldfläche erheblich zur Klimafolgenbewältigung in den hei-  
ßen Sommermonaten beitragen. Die überstarke Orientierung nur an Baulandinteressen ist  
u.E. mit der Zielsetzung des Baugesetzbuches unvereinbar.“*



Rot umrandet: Vorschlag für einen Klimaschutzwald

### **Beschluss zu A 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2020 und 03.04.2020 eingegangenen Stellungnahmen A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für das Plangebiet eine Wohnbaufläche darstellt. Von daher ist über die Art der Nutzung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entschieden worden. Dem Flächennutzungsplan liegt das kommunales Handlungskonzept Wohnen zugrunde, das zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs bis 2025 eine Ergänzung der Innenentwicklung durch einzelne äußere Wohnbaulandmaßnahmen vorsieht, die unmittelbar an vorhandene Wohnlagen als städtebauliche Abrundung anschließen. Im aktuellen Plankonzept (Jan. 2020) zur Überarbeitung des Regionalplanes ist eine über das Plangebiet hinausgehende Siedlungserweiterung dargestellt, sodass die Planung auch der Intention der Regionalplanung entspricht, Wohnbauland zur Deckung des Wohnbedarfs ergänzend neu in Anspruch zu nehmen.

A 1.2) Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstraße 11, 50765 Köln

hier: Schreiben vom 23.03.2020

gegen die oben genannten Planungen für den Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken, obwohl wir den Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen bedauern.

Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES).

Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen, die auch neben Entsiegelung in der Ortslage umgesetzt werden können.

Zudem wäre ein Umbau von Forstflächen (Nadelholz zu hochwertigen Laubholzbeständen) zu prüfen.

Für die darüber hinaus notwendig werdenden weiteren Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ist unbedingt darauf zu achten, dass der Landwirtschaft keine zusätzlichen Flächen verloren gehen. In diesem Zusammenhang regen wir die Umsetzung produktionsintegrierter Maßnahmen an.

### **Beschluss zu A 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung wurde weitgehend berücksichtigt. Im Plangebiet selbst sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das ausgewiesene Restdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Ökokonto ausgeglichen.

A 1.3) Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Rhein-Berg Außenstelle Köln, Deutz-Kalker-Straße 18-26, 50679 Köln

hier: Schreiben vom 01.04.2020

*„im Bereich des neu geplanten Bebauungsplans plant Straßen.NRW an der L332 derzeit keine Maßnahme.*

*Lediglich die L332n westlich der A59, die hier keinen Einfluss haben sollte.*

*An der A59 war ursprünglich der 6-streifige Ausbau geplant, auch im Bereich Troisdorf. Diese Planung wird jedoch derzeit erneut für die Vorplanung eines 8-streifigen Ausbaus ausgeschrieben - voraussichtlich von (A59) Liburer Heide bis AD Augustin-West aufgrund der zu erwartenden höheren Verkehrsprognosezahlen durch die geplante Rheinspange.*

*Der Lärm, der aus der bestehenden Verkehrsbelastung auf der L 332 und der A 59 resultiert, ist seitens des geplanten neuen Wohngebietes durch die Stadt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

*Eine Erschließung des neuen Wohngebietes über die L 332 ist ausgeschlossen.“*

**Beschluss zu A 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 01.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregung, den Lärm zu berücksichtigen, der aus der bestehenden Verkehrsbelastung der L 332 und der A 59 resultiert, ist einschließlich einer Verkehrszunahme von 1 % für die weitere Planung berücksichtigt worden.

Eine Erschließung des Plangebietes über die L332 ist nicht vorgesehen.

A 1.4) Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf  
hier: Schreiben vom 27.03.2020

<b>Verdachtspunkt Nr.398</b>	
Datum	26.03.2020
Bearbeiter	Brand
Aktenzeichen	22.5-3-5382068-252/20
Kommune	Troisdorf
Projekt	Bebauungsplan H 54 - Blatt 4b
<b>Angaben zum Verdachtspunkt</b>	
Punktnummer	398
Rechtswert	369418,89
Hochwert	5629771,93



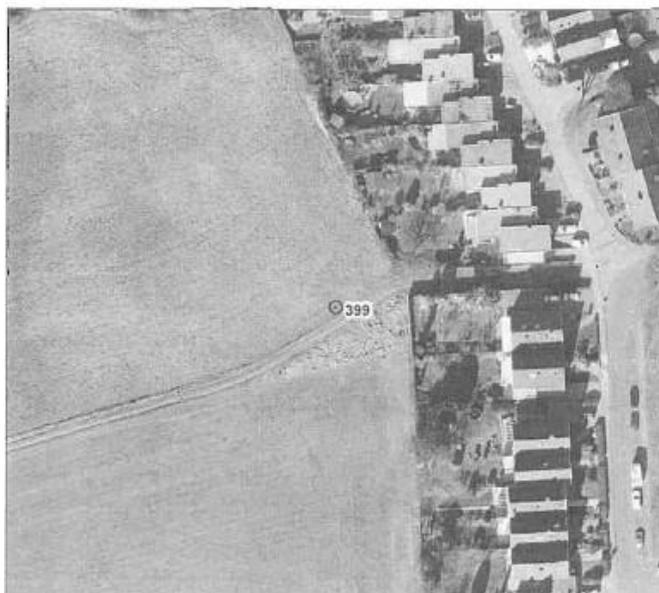
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und militärische Anlage). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beige-fügten Karte sowie der konkreten Verdachte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

Zur Festlegung 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.

Verdachtspunkt Nr.399	
Datum	26.03.2020
Bearbeiter	Brand
Aktenzeichen	22.5-3-5382068-252/20
Kommune	Troisdorf
Projekt	Bebauungsplan H 54 - Blatt 4b
Angaben zum Verdachtspunkt	
Punktnummer	399
Rechtswert	369424,19
Hochwert	5629738,52



**Beschluss zu A 1.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme und weitere Berücksichtigung durch Hinweis im B-Plan einschließlich Angabe des Aktenzeichens.

A 1.5) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 25.03.2020

gegen den oben genannten Bauleitplanvorentwurf bestehen seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR generell keine Bedenken. Wir bitten allerdings folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Das Kanalnetz im Baugebiet soll gemäß § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG als Trennsystem ausgebildet und eine ausreichend dimensionierte Versickerungsanlage im westlichen Bereich geplant werden.

Es besteht nach Entwässerungssatzung für Trennsysteme ein Anschlusszwang auch für das Niederschlagswasser, daher ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken zu untersagen.

Wir regen an, in der Begründung die Abschnitte 5.5.1 Abwasser und 5.5.2 Niederschlagswasser zusammenzufassen. Die Pflicht zur Versickerung betrifft auch das auf den Straßen anfallende und unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung als gering belastet eingestufte Niederschlagswasser.

Auf Grund der Geländebeschaffenheit in Bezug auf die erforderliche Rückstauenebene, Straßenentwässerung, Anschlusshöhe der Freispiegelkanäle usw. ist in der frühen Planungsphase eine eng abgestimmte Kanal- und Straßenplanung zwingend erforderlich, so dass deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen können. Es könnte sich herausstellen, dass eine flächige Anhebung bzw. Geländehöhenregulierung erforderlich ist. Dies ist gegebenenfalls bei der vorgesehenen Festsetzung von Firsthöhen zu berücksichtigen.

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 (ca. 52,50 NHN).

### **Beschluss zu A 1.5:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

### **Vertagung ohne Beschluss in den Rat.**

A 1.6) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West, Saarstraße 12-14, 47058 Duisburg  
hier: Schreiben vom 03.04.2020

*„Zz. ist eine Erweiterung, Verlegung oder Auswechslung von Telekommunikationslinien/-anlagen im Bereich Ihrer Maßnahme von der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht geplant.“*

*Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Es handelt sich bei den vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen um Erdkabelanlagen.*

*Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen, ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuel-*

len Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung West, PTI 13, Planauskunft  
Saarstr. 12 - 14, 47058 Duisburg  
Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324  
E-Mail [Planauskunft.West@telekom.de](mailto:Planauskunft.West@telekom.de)

Durch unterschiedliche Verlegetiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Telekom Deutschland GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen sind durch Suchgräben festzustellen.“

### **Beschluss zu A 1.6:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 03.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Troisdorf verweist im Rahmen der Neuerschließung des Baugebiets auf den Versorgungsauftrag der Deutschen Telekom AG (Grundversorgung). Einzelheiten sind bei der Erschließungsplanung abzustimmen.

A 1.7) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg

hier: Schreiben vom 14.04.2020

### **Bodenschutz**

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB auch der Belang Boden in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

Zudem sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB von den Trägern öffentlicher Belange Angaben zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht werden. Angaben hierzu enthält die beigefügte „Checkliste zur Berücksichtigung von Schutzgütern in der Bauleitplanung (§ 4 (1) BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 BauGB) – A Schutzgüter Boden und Fläche“, die auf der Grundlage der Anlage 1 Ziffer 2 BauGB zusammengestellt wurde. Insbesondere die darin enthaltenen Angaben werden zur Prüfung der Planung für erforderlich erachtet.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ oder quantifizierend mittels geeigneter Bewertungsverfahren darzustellen.

Im Falle einer quantitativen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018)

oder

- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden:

([https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt\\_66/Abteilung\\_66.2/195010100000012527.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php))

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).

Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

#### Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist vorzulegen. Bei der Bewertung der vorgezeichneten Eingriffe wie auch der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind die einschlägigen Bewertungsverfahren anzuwenden. Der Rhein-Sieg-Kreis favorisiert dabei das Verfahren nach Ludwig/Froelich und Sporbeck.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde 2015 gemeinsam für die beiden Bebauungspläne H 54 Blatt 4a und H 54 Blatt 4b von H. Galunder erstellt. In der ASP wird dargelegt, dass für beide Bebauungspläne gemeinsam eine CEF-Maßnahme für ein Feldlerchenpaar erforderlich ist. Der Bebauungsplan H 54 Blatt 4a ist bereits rechtskräftig. Dort ist die Festsetzung einer CEF-Maßnahme für ein Feldlerchenpaar getroffen, die bei Umsetzung die artenschutzrechtlichen Anforderungen für beide Bebauungspläne erfüllt.

Um die Verbindlichkeit der artenschutzrechtlichen Anforderung für den Bebauungsplan H 54 Blatt 4b herzustellen, ist hier eine Festsetzung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB als auflösende Bedingung erforderlich: Die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans ist bzw. bleibt nur dann zulässig, wenn die CEF-Maßnahme - Schaffung eines zusätzlichen Feldlerchenrevieres -, die in Bebauungsplan H 54 Blatt 4a festgesetzt ist, umgesetzt wird.

Die Flächen der externen CEF-Maßnahmen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen müssen nach Art und Umfang in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in der Begründung genau und hinreichend konkret beschrieben werden. Um eine Zuordnung der Fläche/n als Bestandteil des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Darstellung/Festsetzung von Gemarkung, Flur, Flurstück erforderlich.

#### Hinweise:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“.

- Die CEF-Maßnahme für den rechtskräftigen Bebauungsplan H 54 Blatt 4a (die gleichzeitig CEF-Maßnahme für den vorliegenden BPlan ist) ist gemäß 1.2.2.2 des dortigen Umweltberichtes **vor dem Satzungsbeschluss** mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Abstimmung ist noch nicht erfolgt.

### **Altlasten**

Innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes sind im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen erfasst.

#### Verdacht auf Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen:

Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte von Schwermetallen, insbesondere Blei festgestellt. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen wahrscheinlich in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden.

Da die zur baulichen Erschließung vorgesehenen Areale dem natürlichen Überschwemmungsgebiet von Agger/Sieg zuzurechnen sind, ist hier ein großflächiger Bodenbelastungsverdacht gegeben.

Eine im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Feldwisch 2015) im östlichen Randbereich des Plangebietes untersuchte Bodenprobe bestätigte den Verdacht. Dabei zeigten sich Schadstoffgehalte > 400 mg Blei / kg Boden. Die Belastungen reichen bis in Tiefen von ca. 1 m. Da somit der in der BBodSchV genannte Prüfwert für Wohngebiete überschritten wurde, wurde zur weiteren Sachverhaltsermittlung der mobilisierbare Anteil in Bezug auf die Resorptionsverfügbarkeit analysiert. Dieser betrug ca. 30 %. Gemäß den Vorgaben der BBodSchV wurde somit der Prüfwert für Kinderspielflächen überschritten, die Vorgaben für Wohngebiete jedoch eingehalten. Es ist zu beachten, dass der Prüfwert für Kinderspielflächen auch auf Wohngärten anzuwenden ist.

Es wird angeregt, vor Fortführung des Verfahrens die Bodenbelastung der überplanten Flächen detailliert zu ermitteln und zu prüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Bebauungsplangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.

Auf den RdErl. 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 - insbesondere Kapitel 2.1.2 und die als Anlage angefügten Handlungsempfehlungen - wird hingewiesen.

### **Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins und der Sieg. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz wird ausdrücklich hingewiesen.

**Gewässerschutz / Starkregen**

Es wird empfohlen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Hochwasserschutzes, der Hochwasservorsorge – insbesondere die Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen – zu berücksichtigen.

**Abwasserbeseitigung**

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.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

**Anpassung an den Klimawandel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

- 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.

Die Neubauten im Plangebiet müssen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt, errichtet und ausgeführt werden.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen. Gegenüber ist bereits ein Solarpark angesiedelt.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m<sup>2</sup>/a.

Es wird daher angeregt im Bebauungsplan Möglichkeiten zu schaffen solare Energie zu nutzen. Dies kann z. B. durch Optimierung und Ausrichtung von Dachausrichtung und -neigung ermöglicht werden. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter [www.rhein-sieg-solar.de](http://www.rhein-sieg-solar.de).

- Es ist nicht auszuschließen, dass sich nach Planumsetzung eine Verschlechterung der thermischen Situation für die angrenzende Wohnbebauung ergibt. Daher wird eine detaillierte Analyse der mikroklimatischen Effekte im Korridor entlang der A 59 angeregt.
  - Möglicherweise kann für eine höher aufgelöste Analyse auf Daten des lokalklimatischen Gutachtens vom 18.12.2019 (zum Bebauungsplan Nr. S 195) zurückgegriffen werden. Aktuelle Vorhaben im Umfeld des Plangebiets (insbesondere Bebauungsplan H 54, Blatt 4a) sollen dabei berücksichtigt werden.
  - Ergänzend zu den Festsetzungen im Vorentwurf der städtebaulichen Begründung hinsichtlich der Freiflächengestaltung sollte auch eine Begrünung von Gebäudeflächen (Dachbegrünung) in die Planung einbezogen werden.

### **Straßenverkehrsamt**

- Verkehrsflächen, innere Erschließung:

Gemäß der Begründung soll die innere Erschließung des Plangebietes über 5,60m breite Straße (in Stichwegen 4,75m-5,60m breit) erfolgen. Der Ausbau soll in Mischbauweise erfolgen.

Aufgrund dieser Aussagen wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsflächen später niveaugleich ausgebaut und nach dem Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden sollen.

Grundsätzlich bestehen dagegen keine Bedenken, wenn beim Ausbau darauf geachtet wird, dass bauliche Voraussetzungen wie z. B. niveaugleicher Ausbau vorliegen und der Aufenthaltscharakter der Straße durch weitere bauliche Maßnahmen wie Baumscheiben, alternierendes Parken und/ oder Aufpflasterungen verdeutlicht wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt für den durch den MIV erschlossenen Planbereich Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest.

Sollten Sie aus städtebaulichen Gründen beabsichtigen, die öffentliche Verkehrsfläche später als verkehrsberuhigten Bereich zu kennzeichnen, wird empfohlen, sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen und um planungsrechtliche Klarstellung sowie entsprechende Überarbeitung des Entwurfes gebeten.

- Verkehrsgutachten:

Hier wird erneut auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises zum BP H 54 Blatt 4a verwiesen, da das Verkehrsgutachten aus 2017 die Verkehrserzeugung der Verkehre sowohl aus Blatt 4a als auch aus Blatt 4b berechnet und deren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bewertet:

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes (Blatt 4a und 4b) befindet sich eine sowohl ehemalige und seit kurzem auch wieder gemeldete Unfallhäufungsstelle (UHS) im Einmündungsbereich Saarstraße/ L 332 Willy-Brandt-Ring. Die Meldung der

Örtlichkeit als UHS erfolgte aufgrund der Unfalllage zwischen einbiegendem Verkehr aus der Saarstraße und dem bevorrechtigten Verkehr auf der L 332/ Willy- Brand-Ring.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche und die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes sowie einer Kita führt zwangsläufig zu einer enormen Steigerung der Verkehrsmenge auch an dieser unfallträchtigen Einmündung, da die Erschließung des geplanten Gebietes an das übergeordnete Straßennetz (L 332) über die Saarstraße erfolgt. Laut des Verkehrsgutachtens ist mit einer Verkehrsmehrbelastung von bis zu 400 Kfz/Tag ( ca. 50 Kfz/Spitzenstunde) auf der K 29 zu rechnen. Der kürzeste und damit sehr attraktive Weg zum überregionalen Straßennetz (BAB 59 und L 332) verläuft über die Unfallhäufungsstelle. Die Erhöhung der Verkehrsmenge wird zwangsweise zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation an der in Rede stehenden Einmündung bzw. UHS führen. Dies gilt in jedem Fall zu vermeiden.

Daher ist es im Fortgang zwingend erforderlich, die unfallträchtige Einmündung unter Berücksichtigung der sich verändernden Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs zu überprüfen und unter Ihrer Beteiligung, als örtlich zuständige Anordnungsbehörde und Mitglied der Unfallkommission, geeignete Maßnahmen vorzuschlagen, damit die Verkehrssicherheit an besagter Einmündung trotz erhöhter Verkehrsmenge nicht weiter abnimmt. Etwaige Maßnahmen sind in jedem Fall mit dem Leiter der Unfallkommission des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### **Mobilitätsmanagement und ÖPNV-Anbindung**

Mit Blick auf die Nähe des Baugebietes zu den nächstgelegenen Versorgungszentren sowie den Bahnhöfen Friedrich-Wilhelmshütte (RB 27 und RE 8 mit halbstündlichem Angebot in Richtung Köln/Mönchengladbach sowie Bonn/Koblenz) und Troisdorf (S 12, S 13, S 19, RB 27, RE 8, RE 9 sowie weiteren Buslinien) sowie den damit vorhandenen Mobilitätsoptionen wird angeregt, das Thema Mobilität in die Quartiersentwicklung einzubeziehen.

Die Stadt Troisdorf ist Mitglied des Zukunftsnetzes Mobilität und hat sich zu einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung verpflichtet. Gemäß Ihrem Integriertem Klimaschutzkonzept sollen auch Maßnahmen bzw. Möglichkeiten, die eine umweltfreundliche Mobilität unterstützen, planerisch berücksichtigt werden.

Neben der geplanten Anlage von Rad- und Fußwegeverbindungen sind hier geeignete Fahrradabstellanlagen für die Mehrparteienhäuser vorzusehen, um ein ebenerdiges, bequemes und sicheres Parken für privat genutzte Fahrräder auch in dieser Wohnform zu ermöglichen. Diese sollten in jedem Fall überdacht sein. Durch ebenerdige Fahrradabstellanlagen können gegenüber dem Abstellen der Räder im Keller oder der Tiefgarage entscheidende Hemmnisse bei der Fahrradnutzung vermieden werden. Möglich wäre auch das Angebot von Sharing-Angeboten wie E-Bike-Verleih oder Lastenräderverleih. Damit würde den zukünftigen Bewohnern eine zusätzliche Mobilitätsoption bzw. Alternative zur selbstverständlichen bzw. gewohnheitsmäßigen Pkw-Nutzung geboten. Diese Angebote müssten deutlich sichtbar im öffentlichen, oberirdischen Raum platziert werden und möglichst für alle Bewohner des Quartiers problemlos nutzbar sein. Nicht zuletzt können leicht zugängliche, attraktive Sharingangebote auch dazu führen, den Flächenverbrauch durch parkende Kfz im Wohngebiet zu verringern und damit die Wohnqualität für alle Bewohner zu steigern.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 506 grundsätzlich gut an den ÖPNV angeschlossen. In der 2017 erfolgten Evaluation des Troisdorfer Busnetzes wurde auf der Linie 506

allerdings Handlungsbedarf festgestellt, da die Linie in den Hauptverkehrszeiten voll ausgelastet ist. Außerdem entspricht das Angebot abends und um Wochenende noch nicht den Rahmenvorgaben des Nahverkehrsplans. Vor diesem Hintergrund sind bei der Linie 506 mittelfristig folgende Angebotsverbesserungen vorgesehen:

- Mo-Fr Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags: 10'- statt 20'-Takt
- Mo-Fr Tagesverkehr unverändert 20'-Takt
- Sa Tagesverkehr 20'- statt 3'-Takt
- So und abends  
an allen Tagen 30'- statt 60'-Takt

Im Einvernehmen mit der Stadt Troisdorf könnten diese Angebotsverbesserungen im Vorgriff auf die bauliche Verdichtung umgesetzt werden. Damit wird eine zum MIV konkurrenzfähige Anbindung an den ÖPNV hergestellt, die zusammen mit Maßnahmen für den Radverkehr eine Verringerung des Stellplatzbedarfs im Neubaugebiet ermöglicht und das zusätzliche MIV-Aufkommen spürbar reduzieren kann.

### **Beschluss zu A 1.7:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

**Bodenschutz:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung

**Natur-, Landschafts- und Artenschutz:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung

**Artenschutz:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Maßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart.

**Altlasten:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung, es wurde eine neue Bodenuntersuchung beauftragt.

**Hochwasserrisikogebiet:** Kenntnisnahme und Hinweis im B-Plan.

**Gewässerschutz/Starkregen:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Ein Überflutungsnachweis wurde beauftragt.

**Abwasserbeseitigung:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

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

**Anpassung an den Klimawandel:** Das Baugebiet wird geothermisch von den Stadtwerken mit erneuerbarer Energie versorgt. Ergänzende Photovoltaikanlagen sind seitens des Bauträgers standardmäßig nicht vorgesehen. Flachdächer sind mit extensiver Dachbegründung festgesetzt. Als Beitrag zur Überarbeitung des Regionalplanes (berücksichtigt im Plankonzept, Stand Jan. 2020) hat die Stadt Troisdorf 2019 eine Kaltluftberechnung für die Freiflächen beiderseits der A 59 in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Simulationsrechnungen belegen somit, dass dieses Kaltluftsystem vorwiegend von der Kaltluftzufuhr aus dem Siegtal gespeist und daher die Bebauung der Plangebiete gemäß neuem Flächennutzungsplan keine Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion auf angrenzende Wohngebiete und die Troisdorfer Innenstadt bewirken wird.“ (Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln in Troisdorf Einfluss der Planung auf die lokale Kaltluft (SimuPlan, Dorsten 2019).

**Straßenverkehrsamt:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im B-Plan ist die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Der Ausbau erfolgt richtlinien- und verkehrsgerecht.

**Verkehrsgutachten:** Kenntnisnahme und weitere Prüfung bzw. Abstimmung durch Fachplaner und RSK.

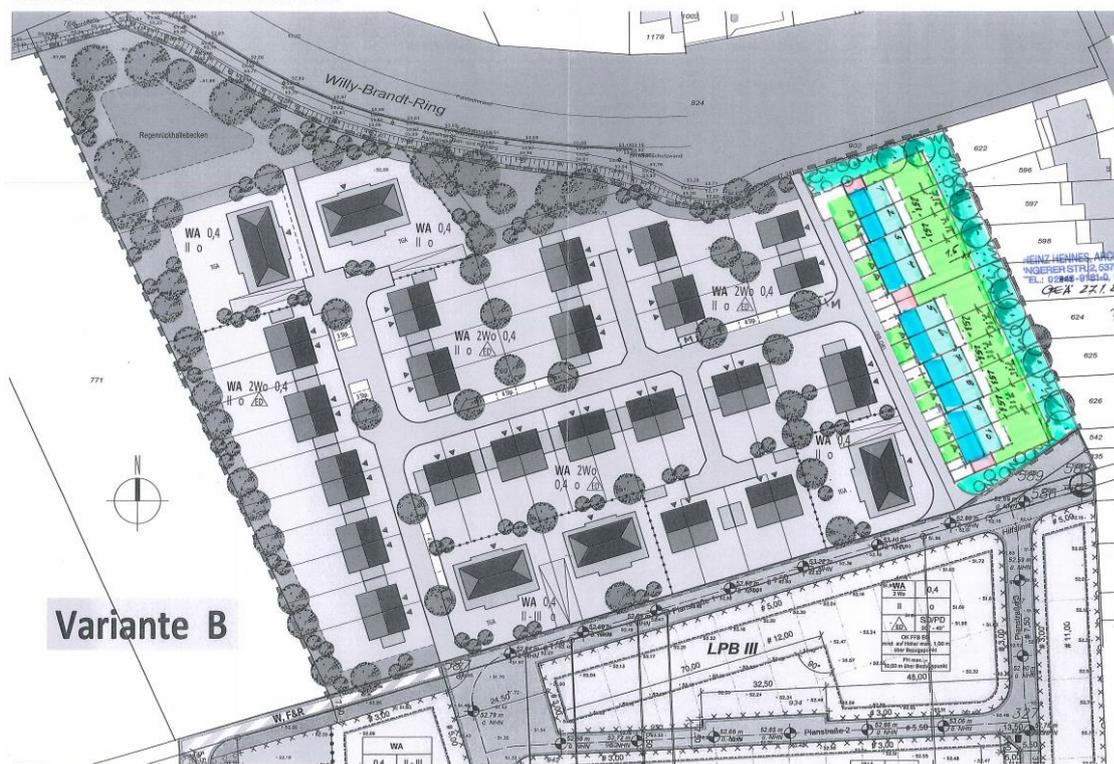
**Mobilitätsmanagement und ÖPNV-Anbindung:** Kenntnisnahme

A 1.8) TroPark GmbH, Poststraße 105, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 27.03.2020

„wir kommen zurück auf das neulich geführte Gespräch zum B-Plan-Verfahren H54 Blatt 4b.

Wir möchten Sie bitten, die Herstellung von Reihenhäusern wie in der beigefügten Skizze dargestellt, im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.“

städttebaulicher Entwurf zum B-Plan H54 Bl. 4b



### **Beschluss zu A 1.8:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Der Anregung wurde teilweise unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzung mit einer offenen Bauweise und der Einschränkung „Begrenzung der Wohneinheiten“ entsprochen. Der hohen Anzahl von Stellplätzen in den Vorgärten wird aufgrund der zusätzli-

chen Versiegelung planerisch nicht entsprochen. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich nur in überbaubaren Flächen bzw. innerhalb von Flächen, die dafür festgesetzt sind, zulässig.

## **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.

### **A 2.1) Einwendung 1**

hier: Schreiben vom 07.05.2020

Sehr geehrte Frau Eischeid,

bezugnehmend auf Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.02.2020 möchten wir zur Entwurfsplanung Stellung nehmen. Wir sind an der Mitgestaltung des Projektes interessiert, weil wir uns an der Ausschreibung für ein Grundstück im Bebauungsplanabschnitt H54 4a beteiligen werden.

Wir haben unsere Stellungnahme auf der ersten Seite zusammengefasst. Eine Erläuterung zu den einzelnen Punkten finden Sie bei Bedarf auf den nachfolgenden Seiten.

#### **1. Geplante öffentliche Parkplätze:**

Für die vorgesehene Bebauung halten wir die geplante Anzahl an öffentlichen Parkplätzen für zu gering.

#### **2. E-Ladestation:**

Für die Mehrfamilienhäuser schlagen wir vor, wenigstens eine E-Ladestation für Elektroautos pro Haus verpflichtend vorzusehen.

#### **3. Anordnung der beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser**

Wir halten die Platzierung der beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser aus Sicht des Anliegerverkehrs für ungünstig.

#### **4. Vorgabe für Pflaster der Zufahrten**

Wir schlagen vor, für die Befestigung der Zufahrten wasserdurchlässige Pflastersteine vorzugeben.

#### **5. Dachneigung der zukünftigen Häuser**

Sollte für die Vergabe der Hausgrundstücke die Anlage einer Dachbegrünung relevant sein, sollte die im Bebauungsplan vorgegebene Dachneigung auch eine wirtschaftliche Dachbegrünung zulassen.

#### **6. Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Grundsätzlich stimmen wir dem Entwurf zu, vegetationsarme und monokulturelle Schottergärten mit starker Flächenversiegelung zu vermeiden. Wir bitten aber darum, sich bei der Detaillierung der Vorgaben mit dem Unterschied zwischen Schottergarten, Kiesgarten und Steingarten so auseinanderzusetzen, dass die ökologisch sinnvollen Varianten weiterhin zulässig sind.

Erläuterungen zu den einzelnen Punkten:

Zu 1.

Wie bereits in unserer Stellungnahme in 2017 zum Bebauungsplan H54 4a, halten wir auch hier die Anzahl der geplanten öffentlichen Parkplätze für zu gering. Gesellschaftlich haben wir die Verkehrswende weg vom Individualverkehr hin zum stark genutzten ÖPNV noch nicht geschafft.

In unserem Wohnumfeld gibt es seit 2017 mehr Autos, die an der Straße parken und nicht weniger. Interessant ist dabei zum Beispiel das Mehrfamiliendoppelhaus am Ende der Straße „Auelblick“. Für die 12 Wohnungen sind 12 hauseigene Parkplätze geschaffen worden. Auf der dem Haus vorgelagerten öffentlichen Parkfläche stehen abends in der Regel mindestens zehn Fahrzeuge, die wir nicht den übrigen Nachbarn zuordnen können.

Vielleicht kann man vorerst mehr öffentliche Parkplätze einplanen als es zwingend durch Verordnungen vorgegeben sind. Dieses Mehr könnte man zeitlich befristen, z. B. 50 % dieser Parkplätze werden fünf Jahre nach Erstellung in Pflanzflächen umgewandelt, weitere 50 % nach zehn Jahren. Sinnvollerweise zeichnet man diese Plätze schon zum Erstellungszeitpunkt als befristet aus, so dass die Anwohner immer vor Augen haben, dass diese Plätze irgendwann wegfallen.

Zu 2.

Wie bereits in unserer Stellungnahme in 2017 zum Bebauungsplan H54 4a, schlagen wir für Mehrfamilienhäuser eine verpflichtende Ausrüstung mit Ladestationen für E-Autos vor. Das Redaktionsnetzwerk Deutschland hat am 04.03.2020 veröffentlicht, dass die Bundesregierung per Gesetz den Ausbau der Ladeinfrastruktur vorantreiben will, in dem für Bauten mit größeren Parkflächen (> 10) bei Renovierungen oder Umbauten Schutzrohre für Elektrokabel vorzusehen sind. Damit ist klar, wohin der Trend geht.

**Zu 3.**

Bei den Mehrfamilienhäusern gehen wir davon aus, dass jedes mindestens 12 Wohnungen erhält. Das bedeutet, dass für mindestens 24 Autos ein Anliegerverkehr bis zum Ende der Straße erfolgt. Auch wenn das gesamte Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich geplant ist, wäre es sinnvoller, diesen Anliegerverkehr nicht in die Stichstraße zu führen, sondern die Häuser entweder weiter nach Süden zu verlegen oder aber so anzuordnen, dass sie über die deutlich größere Marie-Lene-Rödter-Straße angeschlossen sind.

Aus der Begründung zum Vorentwurf haben wir entnommen, dass sich die geplante Fläche in Besitz von zwei unterschiedlichen Eigentümern befindet. Daher ist es durchaus verständlich, wenn sich die Hausanordnung an den heutigen Eigentumsverhältnissen orientieren könnte. Nichtsdestotrotz wird jetzt eine Entscheidung getroffen, die für die nächsten Jahrzehnte Gültigkeit hat.

**Zu 4.**

Trotz der geplanten Regenwassersammelstelle kann es sinnvoll sein, das anfallende Regenwasser weitestgehend an Ort und Stelle zu versickern.

**Zu 5.**

Im Bebauungsplan H 54 4a wurde eine Dachneigung von 20° – 40° vorgegeben. Im Beschluss des Stadtrates der Vergabekriterien wurde eine Dachbegrünung mit drei zusätzlichen Bewertungspunkten aufgenommen.

Normalerweise lässt sich eine Dachbegrünung bautechnisch bei einer Dachneigung bis 18° kostenneutral realisieren. Stärkere Dachneigungen erfordern zusätzliche Maßnahmen, z. B. um ein Abrutschen der Begrünung zu verhindern. Eine Dachbegrünung erfordert regelmäßige Pflegemaßnahmen, bei denen das Dach betreten werden muss. Bei einem Satteldach oder Pultdach mit großen Neigungen sind dann besondere Sicherungssysteme für die arbeitende Person notwendig, die bei der Anlage des Daches mit eingearbeitet werden müssen. Das gilt auch für Pultdächer geringerer Neigung, wenn die Gebäude eine bestimmte Höhe überschreiten.

**Zu 6.**

Sinnvolle Buchempfehlung: Kiesgärten Blütenpracht ohne Gießen; Bernd Hertle, Gräfe und Unzer

**Beschluss zu A 2.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.05.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

**1. geplante öffentliche Parkplätze:**

Die Anregung wird berücksichtigt und die Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf mindestens 20 % der Wohneinheiten im Plangebiet erhöht.

**2. E – Ladestation:**

Die Anregung kann nach dem BauGB nicht verpflichtend festgesetzt werden. Das am 24.03.2021 in Kraft getretene Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) regelt den Sachverhalt abschließend

**3. Anordnung der beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser:**

Die Mehrfamilienhäuser werden je Gebäude voraussichtlich 8 WE erhalten, wobei der Verkehr für die beiden Objekte als verträglich zum Umfeld eingestuft werden kann. Die Durchmischung von Geschosswohnungsbau und Eigenheimen soll eine Verzahnung von Alt und Jung sowie bezahlbaren Wohnraum erreichen. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Plangebiet ist einer Wohnstraße zuzuordnen. Die Verkehrsflächen wurden mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt.

**4. Vorgabe für Pflaster der Zufahrten:**

Für das Plangebiet besteht nach Vorgabe des Abwasserbetriebes Troisdorf ein Anschlusszwang, da das gering belastete Niederschlagswasser, auch das was auf Straßen und Zufahrten im Baugebiet anfällt, einer dezentralen örtlichen Versickerungsanlage durch einen Regenwasserkanal zugeführt wird.

**5. Dachneigung der zukünftigen Häuser:**

Das Plangebiet im B-Plan H54, Blatt 4b wird entgegen dem angrenzenden B-Plan H54, Blatt 4a als Bauträgermaßnahme (Grundstück einschließlich Gebäude) realisiert und veräußert. Die Einfamilien-Doppelhäuser sind kosten- und flächensparend konzipiert, um dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auch im Marktsegment der Eigenheime Rechnung zu tragen. Die Dachneigung der Haustypen liegt deutlich über 36°, um die Ausbaumöglichkeiten auszuschöpfen, sodass dieser kostensparenden Bauweise bei den Eigenheimen Vorrang vor einer Dachbegrünung gegeben wird.

**6. Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen:**

Der Anregung wird entsprochen, da mit der Festsetzung eine Bodenversiegelung unterbunden werden soll, jedoch nicht die genaue gärtnerische Gestaltung der Vegetationsfläche vorgegeben wird.

**D) 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) Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen/Herr Czymmeck  
Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln  
Eumeniusstraße 15 – 17, 50679 Köln  
hier: Schreiben vom 23.02.2021

das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an die freie Strecke der Landesstraße L 332.

Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Die folgenden Hinweise sind zu berücksichtigen.

Die Fortentwicklung des Bauleitplanung ist im weiteren Verlauf immer mit Straßen.NRW abzustimmen.

Eine Erschließung des Wohngebietes über die L 332 ist ausgeschlossen.

Sollte der Zuwachs an Verkehrsaufkommen aus der neuen zukünftigen Wohnbebauung Auswirkung auf vorhandene Knotenpunkte an der L 332 haben, so gehen die Kosten für die Ertüchtigung allein zulasten der Kommune.

Das Land NRW übernimmt keinerlei Kosten.

Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße L 332. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.

Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der L 332) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.

### **Beschluss zu B 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.02.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Eine Erschließung des Wohngebietes über die L332 ist bis auf den Fuß- und Radweg zum Willy-Brandt-Ring nicht geplant.

Der Zuwachs aus dem Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist gemäß verkehrsgutachterlicher Stellungnahme sehr gering und verträglich nachgewiesen.

Die geplante begrünte Lärmschutzwand zum Willy-Brandt-Ring wird im B-Plan als aktive Maßnahme zum Schutz gegen Lärmemissionen (Verkehrslärm) festgesetzt. Die Festsetzung wird ergänzt durch passive Schallschutzvorkehrungen.

Der Anregung wird gefolgt.

B 1.2) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststr. 105, 53480 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 10.03.2021

seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den oben genannten Bauleitplanentwurf.

Vorhandene Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden, müssen geschützt werden und dürfen nicht überbaut werden.  
Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

**Beschluss zu B 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag.

B 1.3) Landwirtschaftskammer NRW, Gartenstraße 11, 50767 Köln  
hier: Schreiben vom 15.03.2021

**gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. H54, Blatt 4b der Stadt Troisdorf bestehen seitens der Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen grundsätzliche Bedenken in Bezug auf die Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs.**

Grundsätzlich sind die Wertigkeiten betroffener landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsfürsorge auch im Hinblick auf die Festsetzungen des LEP, Punkt 7.5-1 und 7.5-2 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Umfang und Platzierung von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen zu schützen sind.

Im vorliegenden LBP wird die Eingriffsbilanzierung nach der Bewertungsmethode LUDWIG (Froehlich + Sporbeck, 1991), als „Eingriffsbewertung Biotoptypen“ vorgenommen (Nr. 4.1 des LBP). Darüber hinaus ist unseres Erachtens aufgrund der Zielsetzung in § 1 BNatSchG kein weiterer Kompensationsbedarf für einen Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich. So wird in § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ausdrücklich der Erhalt des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt zum Gesetzeswerk erhoben und findet in allen einschlägigen Verfahren zur Berechnung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfs Berücksichtigung.

Für eine zusätzliche Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden fehlt u. E. die Rechtsgrundlage. Deshalb halten wir die im LBP unter Nr. 4.1 zusätzlich vorgenommene „Eingriffsbewertung Boden“ nach der Bewertungsmethode „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“ (Rhein-Sieg-Kreis 2018) für nicht rechtmäßig. Der Ausgleich der hier zu Unrecht errechneten 35.843 Wertpunkte für den Eingriff in den Boden geht gleichermaßen zu Lasten des Planungsträgers und der Landwirtschaft, die letztlich die zusätzlichen Kompensationsflächen bereitstellen muss.

Auch wenn die Stadt Troisdorf im vorliegenden Fall den Kompensationsbedarf monetär ausgleichen wird und deshalb im LBP keine konkreten externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden, heißt das nicht unbedingt, dass für die Kompensation des Bebauungsplans keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Letztlich wird das von der Stadt Troisdorf gezahlte Ersatzgeld in Maßnahmen an anderer Stelle fließen, für die dann möglicherweise doch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Deshalb möchten wir nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass ein zusätzlicher Ausgleich für den Eingriff in den Faktor Boden weder notwendig noch rechtmäßig ist.

### **Beschluss zu B 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt. Die grundsätzliche Sorge der Einwenderin um den Verlust schutzwürdiger Böden und den damit einhergehenden Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird anerkannt. Anhaltspunkte dafür, dass die Anwendung der Methode „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen

der Bauleitplanung“ (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018) rechtswidrig sei, können nicht erkannt werden. Vielmehr kommt die Stadt Troisdorf damit den Anforderungen des Baugesetzbuches an den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden, sowie dem Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bestandteils Boden im Naturhaushalt nach. Die rechtlichen Anforderungen dazu ergeben sich aus dem BauGB, insbesondere den §§ 1, 1a und 2 sowie der Anlage 1.

Die Stadt Troisdorf legt mit der Anwendung der o.g. Methode für den Bebauungsplan H 54 Bl.4b gem. § 2 Abs. 4 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Bodenschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die vom Rhein-Sieg-Kreis empfohlene Methode ist eine nach gegenwärtigem Wissensstand anerkannte Prüfmethode.

B 1.4) Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
hier: Schreiben vom 22.03.2021

*Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.*

*Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.*

#### **Beschluss zu B 1.4:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme

B 1.5) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53115 Bonn  
hier: Schreiben vom 22.03.2021

*ich verweise auf meine Stellungnahme vom 07.04.2020, der Sie durch Aufnahme eines Hinweises unter Ziffer 14.5 der Textlichen Festsetzungen weitgehend gefolgt sind. Jedoch fehlt der Zusammenhang mit den Auenholzfunden. Daher bitte ich Sie vor dem Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NRW zu ergänzen:*

*„Bei Auenhölzern, die in den alten Auensedimenten am Zusammenfluss von Agger und Sieg liegen und bei Tiefbauarbeiten zutage treten können, handelt es sich um wichtige Bodendenkmäler.“*

*Nur so kann sichergestellt werden, dass einem laienhaften Finder die Bedeutung eines solchen Funds bewusst wird.*

#### **Beschluss zu B 1.5:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

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

B 1.6) Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Rhein-Sieg-Kreis, Steinkreuzstraße 10/14, 53757 Sankt Augustin

hier: Schreiben vom  
22.03.2021

in dem Verfahren trägt der BUND NRW die folgenden Anregungen und Bedenken vor:

Es wird angeregt, die Grundidee des BUND-Bürger\*innenantrags vom 22.03.2021 aufzugreifen, und an Stelle einer Bebauung der Flächen des Blattes 4b und 4a diese als Bestandteil einer großräumigeren Freiraumplanung für die Klimaschutzziele der Stadt Troisdorf einzusetzen. Sie sollten für einen Klimaschutzwald genutzt und damit als Natur- und Freiraum, als Klimaanlage und als Ort hoher Kohlenstoffbindung genutzt werden.

Hilfsweise regen wir folgende Änderungen an:

Soweit wir nachvollziehen können, wird aktuell die Landesbauordnung dahingehend geändert, dass Kommunen über den Stellplatzbedarf in Baugebieten selbst abschließend entscheiden dürfen. Es wird angeregt, diese Änderung abzuwarten und den Stellplatzbedarf geringer anzusetzen. Dadurch kann ein Teil der Versiegelung vermieden werden. Aktuell stehen für jedes Reihenhaus ca. drei Stellplätze zur Verfügung (Garage, Zufahrt zur Garage und Besucherparkplatz). Dieses Angebot ist zu groß, denn das Ziel der Planung ist eine Wohnraumversorgung, keine Stellplatzplanung für PKW. Der Flächenverbrauch ist aber für die PKW-Stellplätze und Straße weitaus höher als für die tat-

sächliche Wohnfläche. Es wird insofern grundsätzlich angeregt, städtebauliche Entwürfe zu entwickeln und vorzuziehen, die mit Grund- und Boden tatsächlich sparsam umgehen und ihn vor allem auch zielbestimmt (zur Wohnraumversorgung) einsetzen. Das kann z.B. erreicht werden, wenn nicht jede Wohneinheit mit dem PKW angefahren werden muss und der Anteil der Fuß- und Radwege höher angesetzt wird. So könnte man z.B. auf die Stichstraßen verzichten und die Stellplätze für diese Häuser gemeinschaftlich anordnen.

Besonders nachteilig sind die Garagen bei zwei Häusern am nördlichen Rand des Plangebietes angeordnet. Die Anordnung führt zu extrem langen Zufahrten auf dem privaten Grundstück, wodurch große Flächen zusätzlich versiegelt werden.

Es wird weiterhin angeregt, die Stellplätze für Besucher\*innen nicht entlang der Straße, sondern – zumindest überwiegend – auf einem zentralen Platz anzuordnen und die Fläche so zu gestalten, dass dort auch Straßenfeste gefeiert werden können. Werden die Stellplätze nämlich nicht benötigt, kann die Fläche als sozialer Raum genutzt werden. Das Ziel ist es ja, den KFZ-Bestand langfristig zu reduzieren.

Es wird angeregt, auf Keller und Tiefgaragen zu verzichten, da sie hohe Baukosten und erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden bedeuten. Keller und Tiefgaragen stehen im Widerspruch zur Idee der „Schwammstadt“ und tragen erheblich zur Hitze und Trockenheit in der Stadt bei, da die Bodenstrukturen gestört werden und das Grundwasser absinkt. Für Bäume ist ein großer Nachteil. Bäume wiederum sind wichtig, um Hitze in der Stadt besser ertragen zu können.

Es sollte erwogen werden, die Siedlung als autofreie Siedlung zu planen. Es wäre gut, für Fahrräder und Lastenfahräder eine gemeinsame Infrastruktur vorzuhalten, etwa in Form von zwei oder drei abschließbaren, kleineren Abstellgebäuden.

Die Anordnung der Häuser könnte so optimiert werden, dass statt der kleinen Gärten halbprivate, gemeinschaftliche Gärten angeboten werden. Auch die in der Regel kaum nutzbaren, winzigen Vorgärten könnten weiter reduziert werden. Das ist möglich, indem entweder die Gebäude weiter an die Straße herangerückt werden, um diese Flächen den eigentlichen Gartengrundstücken zuzuschlagen oder indem die Häuser an die rückwertigen Grundstücksgrenzen gesetzt werden und damit große, dem Straßenraum zugewandte Gartenräume entstehen. Letzteres ist aber nur sinnvoll, wenn die privaten Stellplätze und Garagen NICHT an die Häuser angekoppelt bleiben. In beiden Fällen wäre auch eine wesentliche Grundlage der Schottergärten genommen, diese entstehen nämlich auch deshalb, weil diese Abstandsflächen zwischen (i.d.R.) Küchenfenster und Straße als tote Räume empfunden werden, die nur Arbeit machen, aber nicht als Gartenraum zur Verfügung stehen.

Baumstandorte für heimische Laubbäume erster Ordnung sollten auch in den privaten Grünflächen verbindlich festgesetzt werden. Die Entwicklung halböffentlicher, gemeinschaftlicher Gartenräume erleichtert es, geeignete Baumstandorte zu finden.

## **BUND warnt vor „klimastabilen“ Exoten im Stadtgrün - Nur „klimaaktive“ Bäume verhindern Hitzestau!**

**Rhein-Sieg-Kreis, 2.11.2020:** Der Herbst ist Pflanzzeit. Zahlreiche, gerade jüngere Bäume in der Stadt haben die Trockenheit der letzten Jahre nicht gut überstanden und werden nun ausgetauscht. Ein Wechsel bei der Artenauswahl hin zu exotischen Arten wäre indes fatal. Darauf weist der BUND Rhein-Sieg-Kreis hin.

Stadtbäume haben zwei wesentliche Aufgaben zu erfüllen. Sie sollen das Kleinklima für uns Menschen wirksam verbessern indem sie große Kronen ausbilden und damit wirksam Staub filtern und hohe Verdunstungs- und Photosyntheseleistungen erreichen. Außerdem helfen sie mit, der Natur in der Stadt in der dritten Dimension trotz Platzmangels noch einen Lebensraum zu gewähren.

Um diese Leistungen aufbauen zu können, benötigen Stadtbäume ausreichend große Standräume und ein hinreichendes Wasserangebot. Es lohnt daher kaum, in den meist zu kleinen Standräumen bzw. Baumscheiben, umgeben von wasserabweisender Vollyersiegelung, nun solche exotischen Arten zu etablieren, die zwar wegen geringerer Klimaleistungen besser überleben, dafür aber zum Stadtklima und zur Stadtökologie fast nichts mehr beitragen. Die ausgewählten „klimastabilen“ Exoten, z.B. Gingko, Amberbaum oder Baumhasel benötigen ja nicht einfach weniger Wasser, sondern sie vermindern zum Schutz vor Trockenheit vor allem ihre Klimaleistungen. Sie verdunsten weniger, bleiben kleiner, reduzieren ihre Photosynthese. Überspitzt formuliert: Als „Wüstenbäume“ nimmt ihre Bereitschaft deutlich ab, ein kühles, feuchtes Stadtklima mit aufzubauen, obwohl sie für diese Leistungen eigentlich gepflanzt werden.

Doch sie leisten nicht nur weniger. Diese Arten in der Stadt zu etablieren, birgt das Risiko, dass sie nach und nach invasiv in die freie Landschaft vordringen. Dort bereiten exotische Arten wie der Kirschlorbeer, der Götterbaum, die Robinie, die Rot-Eiche, das Indische Springkraut, die Herkulesstaude, der Sommerflieder, die Späte Traubenkirsche oder der Japanische Knöterich auch heute schon genügend Probleme. Das direkte Ausbringen von Exoten in der freien Landschaft ist gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz verboten, die indirekte Ausbreitung über die Artenwahl im Stadtgrün mit anzulegen, steht dem Ziel des Paragraphen, die heimische Natur zu schützen, aber ebenfalls entgegen.

Die Baumstandorte im öffentlichen Raum sollten (ebenfalls) so gestaltet werden, dass dort auch Großbäume erster Ordnung aufwachsen können. Es wird empfohlen, die Baumscheiben deutlich größer anzusetzen und auch in das Netz der Niederschlagswasserversickerung einzubeziehen. Dem Vorschlag im LBP, als Straßenbaum Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*) und Silber-Linde (*Tilia tomentosa* 'Szeleste') zu pflanzen, wird ausdrücklich widersprochen. Es ist notwendig, heimische Bäume mit großer Verdunstungsleistung zu pflanzen, wenn das Stadtklima für die Menschen positiv durch sie verbessert werden soll. Dafür sind in der Planung die Standortvoraussetzung zu schaffen. Auch das Insektensterben ist nur zu stoppen, wenn wir solche Baumarten verwenden, die von Insekten (und gerade auch von den phytophagen Arten) als Lebensraum optimal genutzt werden können, das sind ausschließlich die heimischen Gehölzarten. Es wird angeregt, Winter-Linde und Hainbuche (und auch nicht in Form von Garten-Sorten) alternativ einzusetzen.

Das Baugebiet wird westlich dauerhaft an einen Freiraum angrenzen. Es sind aber aktuell keine fußläufigen Zugänge dorthin in der Planung vorgesehen. Es wird angeregt, diese Wegegrassen zumindest planerisch zu sichern.

An der Eignung der Artenschutzfläche für die Feldlerche werden Zweifel geltend gemacht, da die Fläche durch eine Stromtrasse geprägt ist. Feldlerchen meiden Stromtrassen. „Nach DREESMANN (1995) und ALTEMÜLLER & REICH (1997) hält die Feldlerche Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein.“, zitiert aus dem Artenschutzfachbeitrag des LANUV für die Anforderung an Maßnahmenstandorte. Es wird angeregt, einen geeigneten Standort in die Planung einzubringen.

Insgesamt ist die Planung unzeitgemäß. Sie hat weder architektonische oder städtebauliche Qualitäten noch widmet sie sich erkennbar zukunftsorientiert den heutigen Konflikten (Hitze, Verkehrswende, Bodenschutz, Baukostensenkung, CO<sub>2</sub>-Bilanz der Bausubstanz, Spiel- und Aufenthaltsqualität). Die Planungshoheit der Kommune sollte dafür genutzt werden, zumindest eine gewisse Qualität einzufordern.

### **Beschluss zu B 1.6:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt.

Die Aufforstung von Flächen stellt eine wirksame Maßnahme zur Bindung des immer weiter ansteigenden CO<sub>2</sub>-Anteils in der Atmosphäre dar. Nach den Anregungen wird die Verwaltung prüfen, ob sich im Rahmen der Freiraumentwicklung im Stadtgebiet die Idee eines Klimaschutzwaldes an einer geeigneten Stelle verwirklichen ließe. Einer verengten Prüfung auf der vorgeschlagenen Fläche wird nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Fläche beiderseits der A59 steht teilweise aufgrund des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht zur Verfügung, sondern ist im Rahmen der planerischen Abwägung als Wohnbauflächen dargestellt. Daraus entwickelte Bauleitplanverfahren sind rechtskräftig abgeschlossen oder befinden sich kurz vor dem Abschluss. Die Verwaltung hält es aber für sinnvoll, insgesamt noch einmal zu prüfen, inwieweit Aufforstungsflächen im Stadtgebiet im Sinne eines Klimaschutzwaldes als Kli-

maschutzmaßnahme möglich wären. Das Prüfergebnis wird den zuständigen Fachausschüssen übermittelt.

Eine Reduzierung von Stellplätzen im Plangebiet würde eine völlige Neuplanung erfordern. Das Planverfahren wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit dem vom Stadtentwicklungsausschuss gebilligten Plankonzept fortgeführt, das sich in dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf verfestigt hat. Dies betrifft nicht nur Stellplätze, sondern auch Gebäudestellung, Straßenführung und Freiräume im Planbereich. Auch in Anbetracht des Vorhabenbezugs des Bebauungsplanes und der Übernahme der Planungskosten durch den Bau- und Erschließungsträgers wäre es nicht zu rechtfertigen, das Planungsermessen entgegen bisheriger Beschlüsse völlig andersartig auszuüben. Daher werden die Anregungen in diesem Planverfahren nicht berücksichtigt.

Baumstandorte in privatem und öffentlichem Raum für heimische Gehölze „erster Ordnung“ sind aufgrund der möglichen Größe für die städtebauliche Planung nicht geeignet. Die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften mit ca. 250,00 m<sup>2</sup> lassen es aus Gründen des Nachbarschutzes nicht zu, auf verbleibenden Freiflächen und Pflanzinseln, Gehölze erster Ordnung zu entwickeln. Durch Leitungsführungen im Straßenbereich für Ver- und Entsorgung ist die Bepflanzung der Pflanzinseln ebenfalls eingeschränkt.

Fußläufige Verbindungen sieht der städtebauliche Entwurf zum Fuß- und Radweg „Willy-Brandt-Ring“ und zur freien Landschaft im Westen vor. Im östlichen Bereich besteht eine Verbindung zur Gladiolenstraße und der bestehenden Bebauung. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch den Willy-Brandt-Ring und die grüne Lärmschutzwand (geplant) begrenzt. Zur Vernetzung der Freiräume und bestehende Hausgärten der vorhandenen Bebauung sind Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

Die Ersatzmaßnahmen zur Umsiedlung der Feldlerche wurden bereits im Verfahren B-Plan H54, Blatt 4a im Vorgriff auf den B-Plan H54, Blatt 4b vorabgestimmt und durch einen städtebaulichen Vertrag zum Blatt 4a anteilig gesichert. Die Maßnahmen finden nicht unmittelbar im oder am Plangebiet statt, sondern im Bereich westlich der Ortslage Kriegsdorf. Das durchführungsbezogenen CEF-Maßnahmenkonzept Feldlerche befindet sich in der Endabstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis.

Den vorgetragenen Anregungen wird gemäß vorstehenden Ausführungen nicht gefolgt.

B 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund  
hier: Schreiben vom 15.03.2021

Der Geltungsbereich zum o. g. Bebauungsplanentwurf wie in dem eingereichten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 mit Stand vom 03.02.2021 (im Entwurf zur Begründung auf Seite 1) eingetragen, befindet sich mindestens 380 m östlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb  $2 \times 33,00 \text{ m} = 66,00 \text{ m}$  breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Bezüglich der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Nahbereich von Höchstspannungsfreileitungen, möchten wir auf folgendes hinweisen:

Der Landesentwicklungsplan NRW sieht unter dem Punkt 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.

Ausweislich der Begründung zum LEP NRW (S. 93) soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.

Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

**Beschluss zu B 1.7:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Abstände zu rechtlich gesicherten Trassen von Hochspannungsleitungen zum Plangebiet werden eingehalten bzw. deutlich überschritten. Daher wird dem Grundsatz der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes NRW Rechnung getragen.

B 1.8) PLEDOC GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen  
hier: Schreiben vom 29.03.2021

**Tabelle der betroffenen Anlagen:**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Leitungstyp</b>	<b>Status</b>	<b>Leitungsnr.</b>	<b>DN</b>	<b>Blatt</b>	<b>Schutzstreifen m</b>	<b>Beauftragter</b>
1	Open Grid Europe GmbH	Ferngasleitung	in Betrieb	139002000	600	25	10	Dieter Jüngst 02224/979-00 Aegidienberg
2	GasLINE GmbH	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	RG139-2	-	auf Bl.25 LNr.139/2	teilw. im Schutzstr. LNr.139/2 Solotrasse: 2m	Dieter Jüngst 02224/979-00 Aegidienberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE GmbH), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir ausgewertet. Beiliegend erhalten Sie eine Auszugskopie des Bebauungsplans sowie eine Planvergrößerung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme „Feldlerche“ mit farbiger Darstellung der eingangs genannten Versorgungsanlagen.

**Bebauungsplan H54, Blatt 4b**

Von dem Gelungsbereich des Bebauungsplans H54 Blatt 4b werden Versorgungsanlagen der eingangs genannten Gesellschaften nicht betroffen.

**Vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahme**

Die eingangs genannten Versorgungsanlagen verlaufen im Bereich der vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahme. Zu Ihrer Information erhalten Sie den entsprechenden Bestandsplan der Ferngasleitung. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Gemäß der **Begründung Anlage 1 LBP** entnehmen wir, dass es sich bei der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme um eine Artenschutzmaßnahme handelt, die durch Nutzungsextensivierung des vorhandenen Ackers sowie Anlage einer Ackerbrache und abschnittsweise Blühstreifen umgesetzt wird. Wir gehen daher davon aus, dass keine Maßnahmen, die negative Einflüsse auf die Versorgungsanlage hätten, im Schutzstreifenbereich ausgeführt werden.

Wir übersenden in der Anlage auch eine **Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH**. Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind zwingend bei allen Maßnahmen im Bereich und / oder in der Nähe der Versorgungsanlagen zu beachten. Besonders machen wir schon jetzt darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden dürfen. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben.

Der Begründung entnehmen, dass weitere Ausgleichsmaßnahmen geplant sind, die im weiteren Verfahren ergänzt werden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung weiterer planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Beschluss zu B 1.8:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) wurden bereits im Bebauungsplanverfahren H54 Blatt 4a und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der TroPark und der Stadt Troisdorf geregelt. Die städtebauliche Vereinbarung berücksichtigt zusätzlich die Einbeziehung und Abstimmung der PLEDOC GmbH zur Umsetzung der Maßnahme.

B 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3/ Frau Klüser, Postfach 1551, 53705 Siegburg  
hier: Schreiben vom 30.03.2021

### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

#### **a) Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vorgelegt. Allerdings wurden keine Aussagen zur Art und Weise, Ort und Umfang der Kompensationsmaßnahmen oder für die Buchung über ein Ökokonto getätigt. Die Flächen der externen Ausgleichsmaßnahmen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen müssen nach Art und Umfang entweder in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder über vertragliche Regelungen festgesetzt werden. Außerdem müssen sie genau und hinreichend konkret beschrieben werden, damit eine Zuordnung der Fläche/n als Bestandteil des Bebauungsplanes möglich ist. (Hinweis auf Urteil des OVG NRW, 7 D 51/15.NE v. 11.10.2017: Werden Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als in dem Eingriffsbebauungsplan festgesetzt – so erweitert der Plangeber den (räumlichen) Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, wie auch die gesetzliche Formulierung in § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB („im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes“) verdeutlicht.)

**b) Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wurde 2015 gemeinsam für die beiden Bebauungspläne H54 Blatt 4a und H54 Blatt 4b von H. Galunder erstellt. In der ASP wird dargelegt, dass für beide Pläne gemeinsam eine CEF-Maßnahme für ein Feldlerchenpaar erforderlich ist. Der BPlan H54 Blatt 4a ist bereits rechtskräftig. Dort ist die Festsetzung einer CEF-Maßnahme für ein Feldlerchenpaar getroffen, die bei Umsetzung die artenschutzrechtlichen Anforderungen für beide BPläne erfüllt.

Um die Verbindlichkeit der artenschutzrechtlichen Anforderung für den BPlan 54 Blatt 4b herzustellen, ist hier eine Festsetzung gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB als auflösende Bedingung erforderlich: Die bauliche Umsetzung des BPlanes ist/bleibt nur dann zulässig, wenn die CEF-Maßnahme, die in BPlan H54 Blatt 4a festgesetzt ist - Schaffung eines zusätzlichen Feldlerchenrevieres - umgesetzt wird.

Die Flächen der externen CEF-Maßnahmen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen müssen entweder in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder über vertragliche Regelungen festgesetzt werden. Außerdem müssen sie genau und hinreichend konkret beschrieben werden. Um eine Zuordnung der Fläche/n als Bestandteil des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist die Darstellung/Festsetzung von Gemarkung, Flur, Flurstück erforderlich.

**Hinweise:**

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“.
- Die CEF-Maßnahme für den seit 2018 rechtskräftigen BPlan H54 Blatt 4a (die gleichzeitig CEF-Maßnahme für den vorliegenden BPlan ist) sollte gemäß 1.2.2.2 des dortigen Umweltberichtes vor dem Satzungsbeschluss am 1.12.2018 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die Abstimmung ist nicht erfolgt.
- Die CEF-Maßnahme muss mit Eintreten der vorhabenbedingten Beeinträchtigung ohne zeitliche Verzögerung wirksam sein.

**Altlasten**

Bereits in der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2020 wurde auf die vorliegende großflächige Bodenbelastung insbesondere durch das Schwermetall Blei im Bereich des Bebauungsplanes hingewiesen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan befassen sich zwar mit diesem Thema, jedoch wurden die in der Stellungnahme angeregten Bodenuntersuchungen gemäß BBodSchV nicht durchgeführt.

Vielmehr stützen sich die Aussagen zur Bodenbelastung und deren Bewertung auf die Untersuchung von Bodenproben aus dem Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes H54, Bl. 4a (GBU GmbH, Alter 16.01.2018) sowie auf die Untersuchung einer einzigen Mischprobe aus 19 Sondierbohrungen aus dem Bereich beider Bebauungspläne, die zudem nicht den Oberboden, sondern den Horizont aus 0,4 bis 1,6 m

Tiefe erfasst hat (GBU GmbH, Alfter 08.09.2017). Letztere Untersuchung kann nicht für die Beurteilung des Gefährdungspfades Boden-Mensch herangezogen werden. Die beigefügten Gutachten sind aus hiesiger Sicht nicht ausreichend, da im Bereich des Bebauungsplans durchaus abweichende Bodenbelastungen sowohl in der Fläche als auch zur Tiefe hin vorliegen können.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesem Thema wird für unabdingbar gehalten. Es wird daher wiederholt angeregt, die Bodenbelastung im Bereich der überplanten Flächen detailliert zu ermitteln und zu prüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind, bzw. durch welche Maßnahmen dies sichergestellt werden kann. Das Plangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden. Bei der Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist zu beachten, dass, wenn auf Teilflächen eine von der vorherrschenden Nutzung abweichende empfindlichere Nutzung vorliegt, diese Teilflächen nach den für Ihre Nutzung jeweils festgesetzten Maßstäben zu bewerten sind (§4 Abs. 6 BBodSchV). Das bedeutet, dass die in Anhang 2 Tabelle 1.4. der BBodSchV genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen in der Regel auch auf Wohngärten anzuwenden sind.

Auf den RdErl. 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 insbesondere Kapitel 2.1.2 und die als Anlage angefügten Handlungsempfehlungen wird ebenfalls hingewiesen.

Die Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für das Vorliegen von erheblichen Bodenbelastungen ist zu beachten.

Unter Umständen ist die Ermittlung und Festlegung eines gebietsbezogenen Beurteilungswertes durch einen gem. § 18 BBodSchG in Verbindung mit § 17 LBodSchG und der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (NRW 2002) zugelassenen Sachverständigen für das Sachgebiet „Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch“ angezeigt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Bodenbelastungen auch bei der Entsorgung von Erdaushub zu beachten sind. Bei Bleikonzentrationen über 210 mg/kg darf der Aushub unter Beachtung der Einstufung als „Z2-Material“ gem. LAGA TR Boden 2004 nur noch sehr eingeschränkt verwertet oder in entsprechend zugelassenen Deponien beseitigt werden. Es wird angeregt, hierzu einen deutlichen Hinweis auf die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen des jeweiligen Aushubmaterials und der Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

### **Grundwasserentnahmen/Geothermieanlage**

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Für das neue Wohngebiet des Bebauungsplans H 54 ist die geothermische Nutzung des Grundwassers durch ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Troisdorf GmbH vorgesehen (Wasserrechtliche Erlaubnis vom 01.10.2019; AZ: 66.22-403.1.17/2019-1636). In der städtebaulichen Begründung werden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Unter Punkt 4.2.1.3 „Erneuerbare Energien/ Energieeffizienz“ wird die geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden/-kollektoren erwähnt. Diese Nutzung passt nicht mit der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis bezüglich einer Wasser-Wasser-Anlage überein. Es sollte geklärt werden, welche Nutzung tatsächlich umgesetzt werden soll.

Laut den mir vorliegenden Daten wurde mit dem Bau der Brunnen noch nicht begonnen. Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis erlischt, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Erlaubnis mit der Gewässerbenutzung begonnen wird.

### **Hochwasserrisiko**

(10) der Hinweise der textlichen Festsetzungen ist wie folgt abzuändern: „Im Versagungsfall der Hochwasserschutzanlagen...“

### **Straßenverkehrsamt**

#### Verkehrsfläche, innere Erschließung:

In der Rhein-Sieg-Kreis-Stellungnahme vom 14.04.2020 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist das Straßenverkehrsamt anhand der Erläuterungen bzw. der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf davon ausgegangen, dass der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche in Mischbauweise erfolgen wird. Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, die öffentliche Verkehrsfläche bereits im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen. Erläutert wurde, dass gegen den Ausbau als Mischfläche und gegen die spätere Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich (VBB) grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wenn die baulichen Voraussetzungen erfüllt sind, um den Aufenthaltscharakter der Straße mit baulichen Mitteln zu verdeutlichen oder sicherzustellen. Als bauliche Maßnahmen wurden Baumscheiben, alternierendes Parken und/oder Aufpflasterungen vorgeschlagen.

Die Erschließungsplanung (Stand Januar 2021) sieht die Anlegung von Gehwegbereichen für Fußgänger, eine Fahrgasse und öffentliche Stellplätze im Seitenraum vor. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die vorliegende Erschließungsplanung nach hiesiger Auffassung nicht dafür geeignet ist, um die Verkehrsflächen zu einem späteren Zeitpunkt mit dem VZ 325 „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu kennzeichnen.

Dies aus folgenden Gründen:

- **Gesetzliche Vorgaben:**  
Verkehrsberuhigter Bereich wird mit dem Verkehrszeichen 325.1 / 325.2 StVO gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereiches gilt gemäß StVO: Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt, der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten, die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten, die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern, das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
- **Geschwindigkeitsniveau:**  
Es fehlen geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen. Die „Fahrgasse“ ist geradlinig, ohne jegliche Verschwenkungen in Form von Baumscheiben oder Ähnlichem. Hier ist davon auszugehen, dass das Geschwindigkeitsniveau deutlich über der in einem VBB vorgeschriebenen Schrittgeschwindigkeit von 5-7 km/h liegen wird.
- **Anzahl der öffentlichen Stellplätze:**  
Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wird als zu gering eingeschätzt, es wird deshalb empfohlen, die Anzahl zu erhöhen. Dies würde auch – bei einer günstigen Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. alternierend und mit angrenzenden Baumscheiben)- auch dazu beitragen, das allgemeine Geschwindigkeitsniveau zu senken.
- **Lage der öffentlichen Stellplätze:**  
Die „Verlegung“ der öffentlichen Stellplätze in die Seitenbereiche führt dazu, dass das Geschwindigkeitsniveau nicht gesenkt wird, sondern eher steigt.
- **Aufenthaltscharakter:**  
Durch die Anlegung von Gehwegbereichen bzw. einer Gehzone, die optisch eindeutig den Fußgängern vorenthalten ist, und einer Fahrzone ist keine Mischfläche, die von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden kann, sondern eine optische Trennung zwischen den Verkehrsteilnehmern entstanden. In einem VBB ist generell Spielen auf der Fahrbahn erlaubt. Beim vorliegenden Entwurf ist derzeit davon auszugehen, dass der Aufenthaltscharakter nicht gegeben ist und das Spielen auf der Fahrbahn für Kinder nicht sicher ist.

Insgesamt ist die vorliegende Entwurfsplanung nach derzeitigem Stand für die verkehrsrechtliche Anordnung des VZ 325 „Verkehrsberuhigter Bereich“ StVO nicht geeignet. Die vorliegende Planung erfüllt eher die Voraussetzungen für die verkehrsrechtliche Anordnung einer Tempo 30-Zone.

Sollte eine spätere Kennzeichnung der Verkehrsfläche als VBB beabsichtigt sein, ist eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Neben den oben genannten Punkten ist dabei zusätzlich darauf zu achten, dass der Übergang zwischen einer bestehenden Tempo 30-Zone und dem Bereich, der als VBB gekennzeichnet werden soll, baulich verdeutlicht wird, damit er insbesondere für den fließenden Verkehr deutlich sichtbar wird und dem Grundsatz „Bau und Betrieb“ einer Straße Rechnung getragen wird.

Verkehrsgutachten:

Hier wird erneut auf die Stellungnahme vom 14.04.2020 verwiesen, in der angeregt wurde, die Auswirkungen der Mehrverkehre aus dem Neubaugebiet auf die unfallträchtige Einmündung Saarstraße/ L 332 Willy-Brandt-Ring zu untersuchen. Dies kann nur im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens erfolgen. Leider wurde darauf bisher weder im Rahmen des BP 54 Blatt 4a noch im Rahmen des BP 54 Blatt 4b eingegangen. Hiermit wird erneut um die Überprüfung und um einen Nachweis einer ausreichenden Verkehrsqualität der Einmündung Saarstraße/ L 332 gebeten.

Beschluss zu B 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausgeglichen. Das ausgewiesene Restdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten über ein vom Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Ökokonto ausgeglichen. Näheres, insbesondere die Kostentragung, regelt ein städtebaulicher Vertrag. Die Zuordnungsfestsetzung wird ersetzt durch eine Zuordnung als Hinweis.

Die externen, artenschutzrechtlichen CEF – Maßnahmen für die betroffene Feldlerche werden auf einer städtischen Fläche, westlich von Kriegsdorf durchgeführt. Im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan H54, Blatt 4a wurden die umzusetzenden Maßnahmen geregelt. Das durchführungsbezogenen CEF-Maßnahmenkonzept „Feldlerche“ befindet sich in der Endabstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis. Einer bedingten Festsetzung wird hier nicht gefolgt, da die Maßnahme schon im Vorgriff gesichert und begonnen worden ist. Die Endabstimmung der Durchführung der Maßnahme hat sich u. a. dadurch verzögert, dass der mit der Maßnahme beauftragte Landwirt, von dem die Stadt die Fläche auch erworben hat, unerwartet verstorben ist. Die Endabstimmung wird zz. durchgeführt und kurzfristig zum Abschluss gebracht.

Die Anregung zur Kennzeichnung des gesamten Baugebietes in Bezug auf Bodenbelastungen wird berücksichtigt. Zum Verdacht der Bodenbelastungen wurde für das gesamte Plangebiet über ein Gutachterbüro eine allgemein orientierende Bewertung gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Hierbei wurden großflächig erhöhte Gehalte des Schwermetalls Blei festgestellt. Die Ursache für die flächige Bodenbelastung ist nach den bisherigen Erkenntnissen in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Die Messungen ergaben Gehalte bis 513 mg/kg Boden. Auch im Plangebiet überschreiten sie die in der BBodSchV genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngärten.

Die Bodenbelastung wird im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Sicherung der Sanierung vor einer baulichen Nutzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger, der vor dem Satzungsbeschluss zu schließen ist. Die Sanierung des Oberbodens ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis soweit einvernehmlich vorabgestimmt, dass die Durchführung des Bebauungsplanes von der technischen, wirtschaftlichen und praktischen Machbarkeit gesichert ist. **Eine entsprechende Stellungnahme der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mit Datum vom 25.05.2021 aus dem durchgeführten ergänzenden Verfahren nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes liegt vor.**

Die „Geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden/-Kollektoren“ ist so nicht korrekt wiedergegeben, sondern es wird, wie in der wasserrechtlichen Erlaubnis beschrieben, eine aus dem Grundwasser gespeiste geothermische Wasser-Wasser-Anlage gebaut und zukünftig betrieben. Der Bau der Grundwasserbrunnen ist fertiggestellt. Eine Grundwassernutzung bzw. Inbetriebnahme hat noch nicht stattgefunden, da noch der Schluckbrunnen gebaut werden muss. Ggf. werden die Stadtwerke Troisdorf die wasserrechtliche Erlaubnis vor dem Fristablauf im Oktober 2021 noch verlängern, da sich der Bau des Schluckbrunnens verzögern kann.

Der Hinweis im B-Plan wird wie folgt korrigiert: Im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen ...

Die Verkehrsflächen, sind mit besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Ausbauplanung erfolgt unter Beachtung der Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises. Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche haben keinen Normencharakter und sind unverbindlich. Im Plangebiet ist eine Schrittgeschwindigkeit von 5 – 7 km/h vorgesehen, die durch einen darauf ausgerichteten Straßenausbau sichergestellt wird.

Die Hinweise zur Verkehrssituation an der Einmündung Saarstraße/Willy-Brandt-Ring (aktuell wieder Unfallhäufungsstelle) werden zur Kenntnis genommen.

Das begleitende Verkehrsplanungsbüro Igepa hat hierzu wie folgt Stellung genommen: *„Die aus dem Plangebiet (Gesamtgebiet Blatt 4a und b) erzeugten Verkehre teilen sich auf in Wohnverkehre, Einkaufsverkehre und Hol-Bring-Verkehre aus der Kita. Der Nahversorgungsmarkt und die Kita haben ihren vornehmlichen Einzugsbereich größtenteils in Friedrich-Wilhelms-Hütte und teilweise in Sieglar. Diese Verkehre haben daher voraussichtlich keine nennenswerte Quell-/Zielbeziehung zu dem angesprochenen Knotenpunkt L332/Saarstraße.“*

Die aus dem Plangebiet durch ausschließlich Wohnnutzung ausgelösten Verkehre werden den Knotenpunkt abschätzend folgendermaßen beaufschlagen:

- Gemäß Bild 2 des Verkehrsgutachtens (VG, Anlage 3 zur Begründung) orientieren sich 40 % der Wohnverkehre in Richtung Westen auf der K29. Dies entspricht ca. 146 Fahrten/d.
- Nimmt man am nächsten Knoten K29/Saarstraße eine Verteilung von 70 % in Richtung L332 an, so beaufschlagen den Knoten L332/Saarstraße ca. 102 zusätzliche Fahrten/d.
- Davon ausgehend, dass alle diese Fahrten zwischen 6:00 und 22:00 Uhr stattfinden, als in der Nacht keine einzige Fahrt der Plangebietsverkehre, so wird der Knoten L332/Saarstraße im Mittel über den Tag, alle 9 – 10 Minuten von einem zusätzlichen Fahrzeug beaufschlagt.
- In der ungünstigsten Spitzenstunde (nachmittags) wird der Knotenpunkt – unter gleichen Annahmen – mit 10 zusätzlichen Fahrten/h beaufschlagt. Daraus ergibt sich im Stundenmittel in der Spitzenstunde alle 6 min. ein zusätzliches Fahrzeug im Knotenpunkt.

Die o. a. Verkehrszunahmen sind insgesamt geringfügig und zudem in den Prognosewerten der Trendprognose 2030 enthalten bzw. von diesen mehr als abgedeckt.

Abschätzend ist aus gutachterlicher Sicht keine nennenswerte Verschlechterung der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt L332/Saarstraße durch die Zusatzverkehre aus dem B-Plan H54, Blatt 4b ableitbar.

B 1.10) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 30.03.2021

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

Im Gegensatz zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Anschlusssituation in der Marie-Lene-Rödder-Straße aufgrund des wegfallenden Stichts oberhalb verändert. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in diesem Bereich die bereits fertiggestellte Kanalisation zu ändern. Eine einfache Verlängerung der bestehenden Kanalisation in der Marie-Lene-Rödder-Straße wird wegen der Höhenlage problematisch werden. Eine Anpassung des Bestandes wird erforderlich. An den Regenwasserkanal können lediglich die vier Doppelhaushälften angeschlossen werden, da sonst das Regenversickerungsbecken überlastet wird.

Es ist nicht erkennbar, ob der geforderte Nachweis der schadlosen Ableitung eines das Fassungsvermögen der Kanalisation übersteigenden Starkregens geführt wurde. Dieser Nachweis ist bereits im aktuellen Planungsstadium erforderlich, um ggf. bei der Anordnung der Baukörper so genannte Notwasserwege berücksichtigen oder andere Schutzmaßnahmen vorsehen zu können. Weiter ist in der Begründung von einem Regenrückhaltebecken die Rede. Es handelt sich hier aber um ein Regenversickerungsbecken.

Da die Rückstauenebene sowohl im Schmutz- wie im Regenwassersystem die Straßenoberkante ist, empfehlen wir die gesamten Grundstücksflächen auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus, mindestens jedoch auf eine Höhe von 52,50 m NHN aufzufüllen.

Dieses sollte durch Festsetzung der Erdgeschossfußböden im Bebauungsplan Berücksichtigung finden, um zu gewährleisten, dass die Erdgeschosse von Gebäuden sich oberhalb der Rückstauenebene (Straßenniveaus) befinden.

### **Beschluss zu B 1.10:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

**Vertagung ohne Beschluss in den Rat.**

### **B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

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

**B 2.1) Private Einwendung**

hier: Schreiben vom 30.04.2021

als Bewohner der Gladiolenstraße haben wir den o.g. Bebauungsplan zwar als eine sehr verdichtete Bebauung empfunden, es aber auch wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass im Außenbereich des neuen Baugebietes ein vollständig umlaufender Grüngürtel vorgesehen ist. Im Bereich der Gladiolenstraße ist er ca. 7 Meter breit ausgewiesen. In einer stark versiegelten und engbebauten Fläche (mehr als 51 % des Baugebietes) haben wir dieses Mindestmaß an hochwertiger Grünfläche (ca. 13 % des Baugebietes) als dringend notwendigen Ausgleich empfunden, um Naturschutz und Wohnwert des alten wie des neuen Baugebietes zu sichern.

Mit Beginn der Bauarbeiten und Kontakten mit der Stadt haben wir nun Informationen erhalten, aufgrund derer wir sowohl die konsequente Verfolgung der ökologischen Stadtentwicklung wie auch die verlässliche Umsetzung des ohnehin nicht üppigen, ökologisch wertvollen Grünflächen-Ziels der Planung im o.g. Baugebiet in Frage stellen. Nachdem wir uns intensiver mit den Unterlagen der Stadt, insbesondere des Landschaftspflegerischen Begleitplans, beschäftigt haben, sind diese Zweifel bei uns noch gewachsen. Daraus geht hervor, dass die meisten dieser hochwertigen Grünflächen (75 %) durch einen Investor (H + h Immobilien) angelegt werden. Nach 2 bis 3 Jahren sollen diese Flächen in die Pflege der privaten Eigentümer übergehen. Wir befürchten nun, dass dieser Gürtel auf dem Gebiet von Privatgrundstücken nach wenigen Jahren schrumpft oder schlimmstenfalls verschwindet, weil die Grundstückseigentümer eine „bessere“ Verwendung für die Fläche haben.

Stadt und Anwohner sollten gleichermaßen daran interessiert sein, dass der Wohnwert des Gesamtgebietes durch eine Bauausführung gesichert wird, die den Planungsgrundlagen im Wesen entspricht. Wir Anwohner verlassen uns auf die Realisierung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlagen Biotoptypenplanung) ausgewiesenen hochwertigen Grünflächen, die im Neubaugebiet das Zweckmäßige mit dem Schönen verbinden und neben den umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen und den üblichen Gartenflächen wenigstens ein gewisses Maß an höherwertiger Natur erhalten. Bei Nutzung der bereits im Grenzbereich unserer Gärten bereits vorhandenen Gehölze und Vogelhecken, die teilweise auf Anraten durch das Grünflächenamt der Stadt Troisdorf angelegt wurden, wird so auch ein Beitrag für den Artenschutz geleistet.

Aus den genannten Gründen beantragen wir daher, dass die Verantwortung für den langfristigen Erhalt des Grüngürtels bei der Stadt verbleibt. Aus eigener Erfahrung ist der pflegerische Aufwand begrenzt, zumindest wenn die Gehölze so dicht gepflanzt werden, dass sich schnell ein geschlossener Bestand ergibt. Auch an der Böschung zum Radweg entlang des Willy Brandt-Rings ist das erkennbar.

Bei unserem Antrag beziehen wir uns auch auf das Bundesnaturschutzgesetz, das ja der Bauplanung zugrunde liegt. In §13 wird dort geregelt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) zu kompensieren sind. Nach dem Gutachten ist der Grüngürtel die zentrale Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme, um die baulichen Beeinträchtigungen landschaftspflegerisch vertretbar zu machen. Ihr dauerhafter Erhalt ist daher von zentraler Bedeutung.

Das Gutachten weist bei ihrer vollen Anrechnung bereits einen Kompensationsbedarf in Höhe von 83.744 Biotopwertpunkten aus. Der Bedarf würde noch um ca. 30.000 Wertpunkte (entsprechend 36 %) steigen, wenn es nicht gelingt, die geplanten Grünflächen mit standorttypischen Strauchhecken auf Dauer zu erhalten. Da die Gartenflächen ökologisch um 61% minderwertiger sind, würde der Landschaftspflegerische Begleitplan dann in seinem wesentlichen Teil nicht mehr tragen.

#### Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen ist der dauerhafte Erhalt des Grüngürtels für die gesamte Planung ein zentrales Ziel. Eine komplette Überführung des Grüngürtels in die öffentliche Regie wäre für uns die geeignetste Lösung. Sollte das aus Sachzwängen nicht in Frage kommen, kann der langfristige Erhalt nur durch verbindliche vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Deshalb kann die Vertragsgestaltung für die Vermarktung der Grundstücke nicht allein durch die Immobiliengesellschaft erfolgen. Die Kommune muss für die Grundstücke mit den schutzbedürftigen Grünflächen einen entsprechenden Vertragsrahmen vorgeben. Auch sollte das für den Erhalt vorgesehene Monitoring nicht ohne Beteiligung der Stadt erfolgen, zumal der Planung ein langfristiger Zustand (das Wertgutachten geht von einem voraussichtlichen unveränderten Zustand der Fläche noch 30 Jahre nach dem Eingriff aus) zugrunde liegt. Bei Verkauf an die Neueigentümer muss daher vertraglich eine missbräuchliche Nutzung ausgeschlossen werden. Ihre Juristen finden dafür sicherlich die geeigneten rechtlichen Instrumente (Beschränkung des Verfügungsrechtes des Eigentümers, naturschutzrechtliche Beschränkung, beschränktes dingliches Recht, jeweils mit Sicherung durch Grundbucheintrag).

#### Eingabe und Antrag:

Die Eigentümer beantragen hiermit, durch geeignete Maßnahmen beim Verkauf der Fläche/Grundstücke sicherzustellen, dass der ausgewiesene Grünstreifen im Bereich der Gladiolenstraße gemäß Bebauungsplan H54, Blatt 4b dauerhaft erhalten bleibt,

- **erstrangig durch Verbleib der Grünflächen im öffentlichen Eigentum.**  
Falls das für die Kommune nicht in Frage kommt, bitten wir Sie, uns die Gründe dafür mitzuteilen.
- **zweitrangig durch langfristig, auf Dauer angelegte, gesicherte vertragliche Regelung als Vorgabe der Kommune für die Vermarktung der Grundstücke und Monitoring seitens der Stadt.**
- **Wir bitten Sie uns mitzuteilen, auf welche Weise die vertragliche Sicherung erfolgen soll, und wie die betroffenen Anwohner über die Ergebnisse des Monitorings unterrichtet werden.**

#### **Beschluss zu B 2.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.04.2021 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Flächen der Pflanzgebote einschl. Maßgaben der Bepflanzung sind in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen enthalten. Eine Zweckentfremdung der Fläche ist nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wurde unter Nr. 9.(2) „Nebenanlagen“ das Aufstellen von Nebenanlagen innerhalb der Pflanzgebote untersagt. Unter Nr. 10.4 wurde festgesetzt, dass eine dauerhafte Pflege unter Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten zu gewährleisten ist. Weiterhin wurde in der Begründung bzw. dem Umweltbericht unter 4.4 eine 5jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zum Erreichen der Entwicklungsziele beschrieben. Die Maßgaben, Umsetzung, Kontrolle und Dokumentation werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Troisdorf geregelt. Danach geht Pflege auf die Eigentümer über, die sich im Kaufvertrag dazu notariell verpflichten. Gemäß Kaufvertrag müssen diese bei einer Weiterveräußerung die Käufer ihrerseits wieder entsprechend verpflichten.

Da die Pflanzflächen bzw. Pflanzgebote in Verbindung zu den Grundstücken Gladiolenstraße stehen und die Zugänglichkeit nur über das Baugrundstück besteht, ist eine öffentliche Zuordnung nicht möglich. Bei einer öffentlichen Zuordnung bedarf es einer gesonderten Zuwegung zur Pflege der Flächen oder Betretungsrechte der Hausgärten. Hieraus begründet sich die Festsetzung im B-Plan mit öffentlich-rechtlicher Sicherung im städtebaulichen Vertrag und privatrechtlicher Sicherung in den Kaufverträgen und keiner Übernahme in das öffentliche Eigentum. Die Anregung kann daher nicht berücksichtigt werden.

### **C 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren**

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.

| **C 1.1) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach 1551, 53705 Siegburg**  
| hier: Schreiben vom 25.05.2021

**Bebauungsplan Nr. H 54, Blatt 4b**

**hier: Ergänzende Stellungnahme zum Bodengutachten vom 06.05.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Eischeid,

zur Oberbodenuntersuchung B-Plan H 54 Blatt 4b Troisdorf der GBU GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter vom 06.05.2021 wird wie folgt Stellung genommen:

**Altlasten:**

Die Untersuchung von Oberflächenmischproben des in fünf Teilbereiche gegliederten Bebauungsplanes ergab für alle untersuchten Bodenproben aus 0-35 cm Tiefe eine Überschreitung des in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwertes für Blei für Kinderspielflächen (200 mg/kg) sowie im Bereich der Teilflächen 2 und 3 noch höhere Belastungswerte mit einer Überschreitung des Prüfwertes für Wohngebiete (400 mg/kg). Die Bleigehalte der Proben aus dem tieferen Bodenhorizont aus 35-60 cm Tiefe überschreiten alle den Prüfwert für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Die Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Pflanze werden hingegen eingehalten.

Dies bedeutet, dass nach den gesetzlichen Vorgaben (BBodSchV und Altlastenerlass NRW) eine Prüfwertüberschreitung für die geplante Ausweisung des Wohngebietes vorliegt, wobei die Wohngärten wie Kinderspielflächen zu bewerten sind.

Es wird angeregt, die gesamte Bebauungsplanfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und zur Gewährleistung von gesundem Wohnen und Arbeiten durch

geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzungen im Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Baulast) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Wohngärten, bei denen ein Bodenauftrag oder Bodenaustausch in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m zusammen mit dem Einbau einer Grabsperre empfohlen wird (siehe Handlungsempfehlungen im Anhang zum Altlastenerlass NRW). Bei den übrigen Flächen genügt ein Auftrag/Austausch von mindestens 0,35 m Mächtigkeit.

Bei der Herstellung einer „Durchwurzelbaren Bodenschicht“ im Rahmen eines Bodenauftrages/-austausches sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten. Die in Anhang II der BBodSchV genannten Vorsorgewerte sind einzuhalten.

Ferner haben die ermittelten Bleikonzentrationen im anstehenden Boden zur Folge, dass anfallender Aushub als Z2-Material nach LAGA TR-Boden 2004 einzustufen ist. Der Bodenaushub ist belastet und muss entweder deponiert werden oder darf nur unter Einschränkungen mit wasserrechtlicher Erlaubnis verwertet werden. Dazu ist der Aushub jeweils einer Untersuchung zur abfalltechnischen Deklaration zu unterziehen.

Es wird angeregt, zu den vorgenannten Punkten entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherstellung der notwendigen Bodenbehandlung werden sich Vertragsbestimmungen über den Ablauf der Sanierungsmaßnahmen als sinnvoll erweisen, vor allem Informations-, Untersuchungs-, Abstimmungs-, und auch Kostenpflichten. Auch zeitliche Vorgaben können vereinbart werden.

Zur Vermeidung von Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Verpflichtung und deren Erfüllung sollte in den Abschluss und den „Vollzug“ des Vertrages die Untere Bodenschutzbehörde einbezogen werden (z. B. zur Feststellung, dass die Sanierung ordnungsgemäß abgeschlossen ist). Es wird empfohlen, den Vertrag ggf. in Verbindung mit einem Sanierungsplan nach BBodSchG abzuschließen. (siehe Kapitel 2.3.3.3 Altlastenerlass).

Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (siehe oben) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist.

#### **Beschluss zu C 1.1:**

**Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.05.2021 eingegangene Stellungnahme C 1.1 wie folgt zu entscheiden:**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Die gesamte Bebauungsplanfläche wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und die erforderliche Behandlung der Bodenbelastung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt.**

**Das gesamte Plangebiet soll angehoben werden, so dass auch im Bereich nicht versiegelter Flächen ein Bodenauftrag erforderlich sein wird. Dieser erfolgt mit einem unbelasteten Boden, der den nutzungsbezogenen Anforderungen nach §12 BBodSchV hinsichtlich der Schadstoffbelastungen (Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang II BBodSchV) und hinsichtlich seiner Mindestdicke genügen muss. In den Bereichen, in denen die erforderlichen Aufschüttungen diese Mindestdicke nicht einhalten, wird ein zusätzlicher Bodenabtrag bzw. -auftrag erforderlich.**

**Folgende Punkte werden unter Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen:**

- **Bei der Herstellung einer „Durchwurzelbaren Bodenschicht“ im Rahmen eines Bodenauftrages/-austausches sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten. Die in Anhang II der BBodSchV genannten Vorsorgewerte sind einzuhalten.**
- **Ferner haben die ermittelten Bleikonzentrationen im anstehenden Boden zur Folge, dass anfallender Aushub als Z2-Material nach LAGA TR-Boden 2004 einzustufen ist.**
- **Der Bodenaushub ist belastet und muss entweder deponiert werden oder darf nur unter Einschränkungen mit wasserrechtlicher Erlaubnis verwertet werden. Dazu ist der Aushub jeweils einer Untersuchung zur abfalltechnischen Deklaration zu unterziehen.**

**Zur Sicherung der Sanierung vor einer baulichen Nutzung wird die Stadt Troisdorf mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der sicherstellt, dass durch eine Sanierung des Areals negative Auswirkungen der Bleibelastung auf die Bevölkerung ausgeschlossen werden. Die geplante Sanierung des Oberbodens wird in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis ausgeführt.**

## **II. Satzungsbeschluss**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplanentwurf H54, Blatt 4b für den Stadtteil Troisdorf- FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße entsprechend den vorgenannten Einzelbeschlüssen zu ändern. Soweit von der Planänderung zur Berücksichtigung von Stellungnahmen Dritte nicht betroffen sind ist ein ergänzendes Verfahren (erneute Offenlage, eingeschränktes Beteiligungsverfahren) nicht erforderlich. Zur Beurteilung der Ergebnisse des nach der Offenlage erst beauftragten Bodengutachtens wurde ein ergänzendes Verfahren durchgeführt, in dem der Rhein-Sieg-Kreis keine Bedenken gegen den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mehr erhoben hat.

Der Rat beschließt in dieser geänderten Fassung den Bebauungsplan H54, Blatt 4b für den Stadtteil Troisdorf- FWH, Bereich westlicher Ortsrand Friedrich-Wilhelms-Hütte zwischen Willy-Brandt-Ring und Marie-Lene-Rödder-Straße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (*nach § 89 BauO NRW, § 44 LWG NRW*) werden ebenfalls als Satzung beschlossen und gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2021/0640 geänderte Begründung des

Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklungsausschusses am 26.05.2021 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 13 Ortskernentwicklung Altenrath - B-Plan A 196/ Blatt 2 2021/0643  
hier: Antrag der Fraktionen SPD, Grünen, FDP, Die Fraktion und Die Linke vom 29. April 2021

---

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und ist damit einverstanden, das Ortskernentwicklungskonzept in einem integrierten Gesamtprozess mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entwickeln. Folgende Eckpunkte sind bei der Bearbeitung zu berücksichtigen:

- Nachnutzung der Grundstücke für die entfallenden Gebäude Mehrzweckhalle, Feuerwehrhaus und Parkplatz,
- Beibehaltung des angrenzenden Kinderspielplatzes am vorhandenen Standort,
- Sicherung einer Erweiterungsmöglichkeit des Kita-Angebotes
- Nutzungsunabhängige Sicherung des historischen ehemaligen Schulgebäudes
- Schaffung seniorenrechten Wohnraums.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 14 Gestaltung des Pfarrer-Kenttemich-Platzes

2021/0298/1

---

hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01.  
Dezember 2020

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion und Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE bitten um Ver-  
tagung des TOP 14, da noch nicht alle Fragen zum Werkstattverfahren geklärt sind.

Geänderter Beschluss: Der Antrag wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Frak- tion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 15 Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes in FWH  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 29.04.2021

2021/0249/1

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet um Streichung von „genannten“ im Beschluss und  
um Ergänzung, dass der Haupt- und Finanzausschuss zu beteiligen ist.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt an, wann der Haltepunkt barrierefrei (Aufzug) wird?

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE bittet um Prüfung, ob sich im Kreuzungsbereich Roncal-  
listraße/Zufahrt Bahnhof ein Kreisverkehr realisieren lässt.

Antwort zur Niederschrift: Das Amt 66 wurde mit der Prüfung des Kreisverkehrs beauftragt.  
Die Beantwortung zur Barrierefreiheit wird in der nächsten Ausschusssitzung mitgeteilt.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die **genannten** Vorschläge  
des Ortschaftsausschusses FWH zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung dem Aus-  
schuss für Stadtentwicklung **und dem Haupt- und Finanzausschuss** nach der Sommer-  
pause vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Frak- tion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 16 Planfeststellung gem, § 18 AEG für den Neubau der S-

2021/0681

Bahnstrecke S 13, Troisdorf bis Bonn-Oberkassel, PFA 1 "Troisdorf und Sankt Augustin"

hier: 1. Planänderungsverfahren und 1. Deckblattverfahren -  
Stellungnahme der Stadt Troisdorf

---

Vor Beratung des TOP 16 lässt Ausschussvor. Herrmann über den 21 Uhr-Beschluss (Fortsetzung der Sitzung um max. 1 Stunde) abstimmen, der einstimmig angenommen wird.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion spricht sich gegen eine Begrenzung der Betriebszeit aus, um einen zügigen Bauablauf zu erreichen. Des Weiteren weist er darauf hin, dass es, wie in der Stellungnahme der DB Netz AG erwähnt, keinen Gersbeckplatz in Friedrich-Wilhelmshütte gibt.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE fügt an, dass das Konfliktmanagement mit in den Beschluss aufgenommen wird.

Geänderter Beschluss:

Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die Stellungnahme der Stadt Troisdorf vom 09.03.2020 zum Baulärmgutachten aufrechtzuerhalten und spricht sich dafür aus, die Betriebsdauer der Baumaschinen nachts auf 4 h **nicht** zu begrenzen, um den Baufortschritt möglichst zügig abzuschließen. **Dem Vorhabenträger ist für Beschwerdefälle verpflichtend ein Konfliktmanagement aufzugeben.** ~~Anwohnern eine Kernruhezeit zu ermöglichen. Die Gegenäußerung des Vorhabenträgers, der eine unbeschränkte Nachtbauzeit aufgrund der unterstellten Vorbelastung fallbezogen für zumutbar hält, ist im weiteren Verfahren zu erörtern.~~

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 1 Enthaltung 1

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	7	3	1	6	1	1	
Nein	1						
Enth.		1					

TOP 17    Denkmalrechtliches Unterschutzstellungsverfahren Pfarrkirche    2021/0648  
 St. Maria Königin, Troisdorf-West, Blücherstr. 44  
 Hier: Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf gem. § 3  
 DenkSchG NRW

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion fragt an, ob der Kirchturm zum Verfahren gehört, da dieser in der Zeichnung nicht markiert ist. Frau von Berg führt aus, dass der Turm dazu gehört.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Eintragung der Kirche St. Maria Königin, Blücherstraße 44, in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 18    Denkmalrechtliches Unterschutzstellungsverfahren Gaststätte    2021/0649  
 "Zur Küz", Troisdorf-Sieglar, Larstraße 168  
 Hier: Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf gem. § 3  
 DenkSchG NRW

---

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt die Eintragung des Objektes Larstraße 168, historische Gaststätte „Zur Küz“, in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	Grüne	Die Fraktion	SPD	Linke	FDP	AfD
Ja	8	4	1	6	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 19    Liste der Scraffitis in Troisdorf    2021/0628  
 hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 27. April 2021

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 20    Objektdenkmalschutz Leuchtreklame Fontanella    2021/0629  
 hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 27. April 2021

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 21 Evaluation des Denkmalpflegeplans 2021/0509  
hier: Antrag der Fraktion Die Grünen Troisdorf vom 24. März 2021

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt zur Niederschrift an, ob die Verwaltung Pläne hat, die Rückstände in der Unteren Denkmalbehörde zeitnah abzuarbeiten.

Antwort zur Niederschrift: Die Anfrage fällt in die Zuständigkeit des Haupt- und Finanzausschusses.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Evaluation des Denkmalpflegeplans zur Kenntnis.

TOP 22 Mitteilungen

---

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 23 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) - Bewirtschaftungsplan und 2021/0675  
Maßnahmenprogramms für den dritten Zyklus von 2022 bis 2027  
hier: Stellungnahme der Verwaltung

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 24 Sachstand Siegrenaturierung 2021/0676

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt an, auf welchem Entwicklungsstand Troisdorf ist und ob die Bezirksregierung einen Zeitplan für das weitere Verfahren mitgeteilt hat.

Antwort zur Niederschrift: Zurzeit gibt es noch keinen Zeitplan. Der Entwicklungsstand ist unverändert.

TOP 25 Vierteljährliche Beschlusskontrolle der Sitzung des Ausschusses 2021/0569  
für Stadtentwicklung (öffentlich)  
hier: Kontrolle der Sitzungen vom 03.02.2021 und 25.03.2021

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 26 Anfragen der Fraktionen

---

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt nach dem aktuellen Sachstand des ehemaligen Orica-Geländes, Bereich Bebauungsplan T182, Blatt 1.

Antwort zur Niederschrift: Bislang ruht das Verfahren und es gibt keinen neuen Sachstand seitens des Investors.

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion fragt an, ob der §34 BauGB Bereich Piusstraße/ Antoniusstraße/ Marienstraße, wo es eine Anzahl von Gewerbebetrieben gibt, teils störend und nichtstörend, ob diese Betriebe zulässig sind und wie die möglichen Emissionen von Neuansiedlung betrachtet werden.

Antwort zur Niederschrift: Störende Betriebe sind der Verwaltung nicht bekannt. Neuansiedlungen werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Liegen Beschwerden vor, wird das Technische Umweltamt des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt.

TOP 27    Anfragen der Ausschussmitglieder

---

Anfragen liegen nicht vor.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:23 Uhr.

Friedhelm Herrmann  
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer  
(Ausschussmitglied)

Sara Sanna  
(Schriftführung)