

Vorlage, DS-Nr. 2021/0614/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	22.09.2021			
Rat	07.09.2021			

Betreff: Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick (Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für das friedhofsbezogene Gewerbe - im beschleunigten Verfahren)
hier:
A) Behandlung der Stellungnahmen
B) Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

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

I. Behandlung der Stellungnahmen

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

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt 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) Stadtwerke Troisdorf, Poststr. 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 23.06.2020

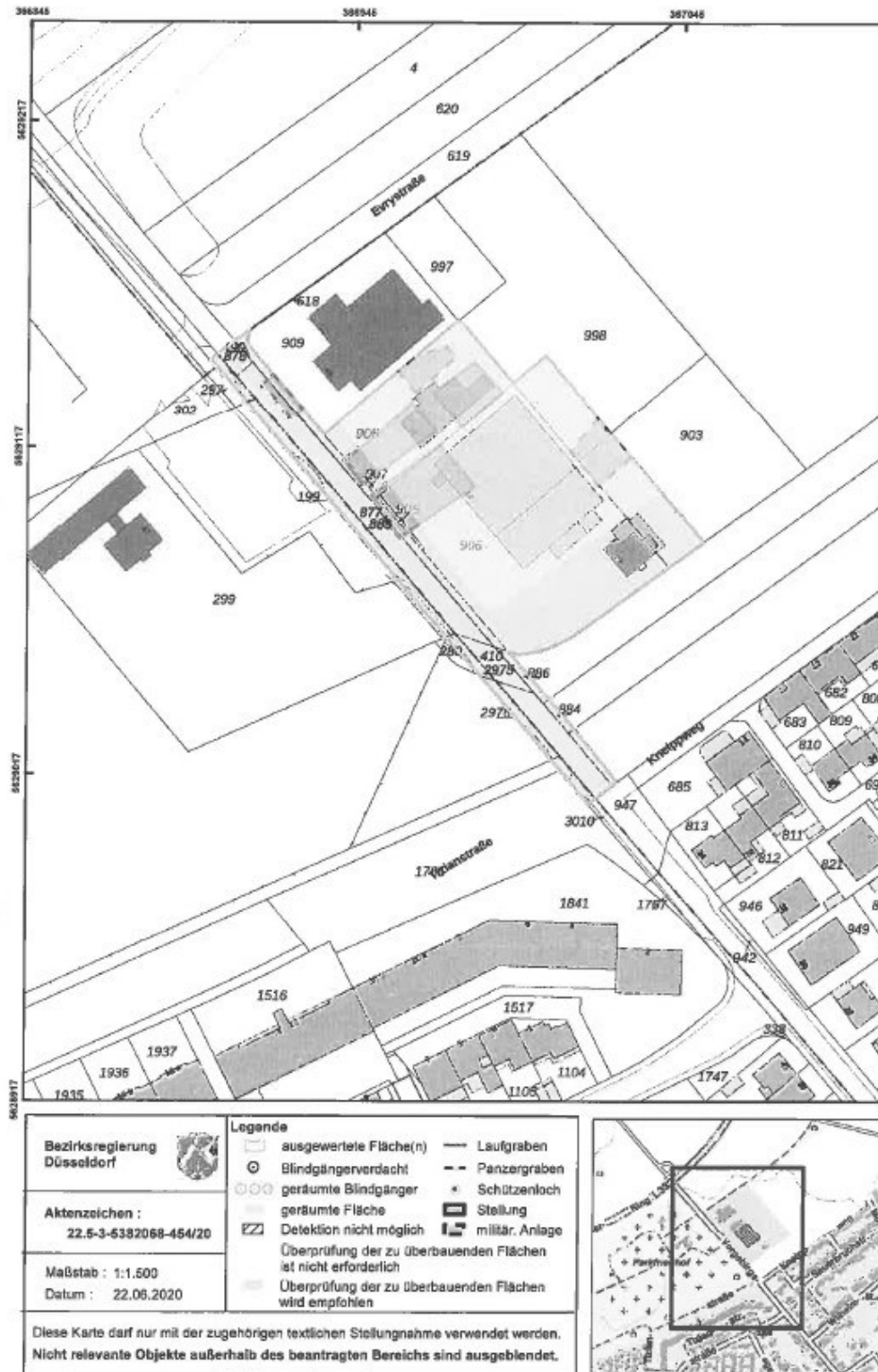
im Vorgebirgsblick liegen Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Häuser verfügen über die jeweiligen Anschlüsse.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.2) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 22.06.2020



Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Stellung und militärische Anlage). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu bitte auch das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

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

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme des KBD führt zu einer Empfehlung der Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Kampfmitteluntersuchung werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

A 1.3) RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53719 Siegburg
hier: Schreiben vom 29.06.2020

Sehr geehrte Frau Eiseid,

danke für Ihre Mitteilung vom 9. Juni 2020.

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

Durch die Erneuerung der Produktionsgewächshäuser sowie die Errichtung eines Saals, wird sich die Abfallentsorgung nicht verändern. Die Abfallentsorgung findet weiterhin an der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich „Vorgebirgsblick“ statt.

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 29.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3/ Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg hier: Schreiben vom 21.07.2020

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen – vorbehaltlich der zum nächsten Verfahrensschritt noch nachzuweisenden Unbedenklichkeit aus Sicht des Artenschutzes – keine grundsätzlichen Bedenken.

Gewässerschutz

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzoneverordnung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Wasserschutzgebiet der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig ist.

Die Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

Erneuerbare Energien

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 den 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 bei der Errichtung des Neubaus des Gartencenters zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung des Standortes in die Prüfung mit einzubeziehen.

Im Erläuterungsbericht wird angeregt, die Flachdächer zu begrünen. Dachbegrünungen erhöhen den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen bei der Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaik.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m²/a.

Es wird daher angeregt im Bebauungsplan Möglichkeiten zu schaffen solare Energie zu nutzen. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.07.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Unbedenklichkeit aus Sicht des Artenschutzes wurde im ASP I nachgewiesen.

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen **und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.**

Die Belange des Trinkwasserschutz/ Wasserschutzgebiet werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange der Abfallwirtschaft werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme zu erneuerbaren Energien wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Weitergabe der Anregung an den Investor/Architekten.

A 1.5) PLEdoc GmbH, Gladbecker Str.404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 21.07.2020

Tabelle der betroffenen Anlagen:

Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	RG139002000	600	28 und 29	10	Dieter Jüngst 02224/979-00 Aegidienberg
2	GasLINE	LWL-KSR-Anlage	in Betrieb	RG-139-2	-	Auf Bl. 28 und 29 der L.Nr.139/2	Im Schutzstr. der L.Nr.139/2	Dieter Jüngst 02224/979-00 Aegidienberg

von der Open Grid Europe 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 Bauleitverfahren haben wir ausgewertet. Beiliegend erhalten Sie einen Auszug aus der Planzeichnung mit Darstellung der eingangs genannten Ferngasleitung und entsprechender Beschriftung.

Zur weiteren Information erhalten Sie die Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterplan) aus dem Berührungsbereich. Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den beigegefü-

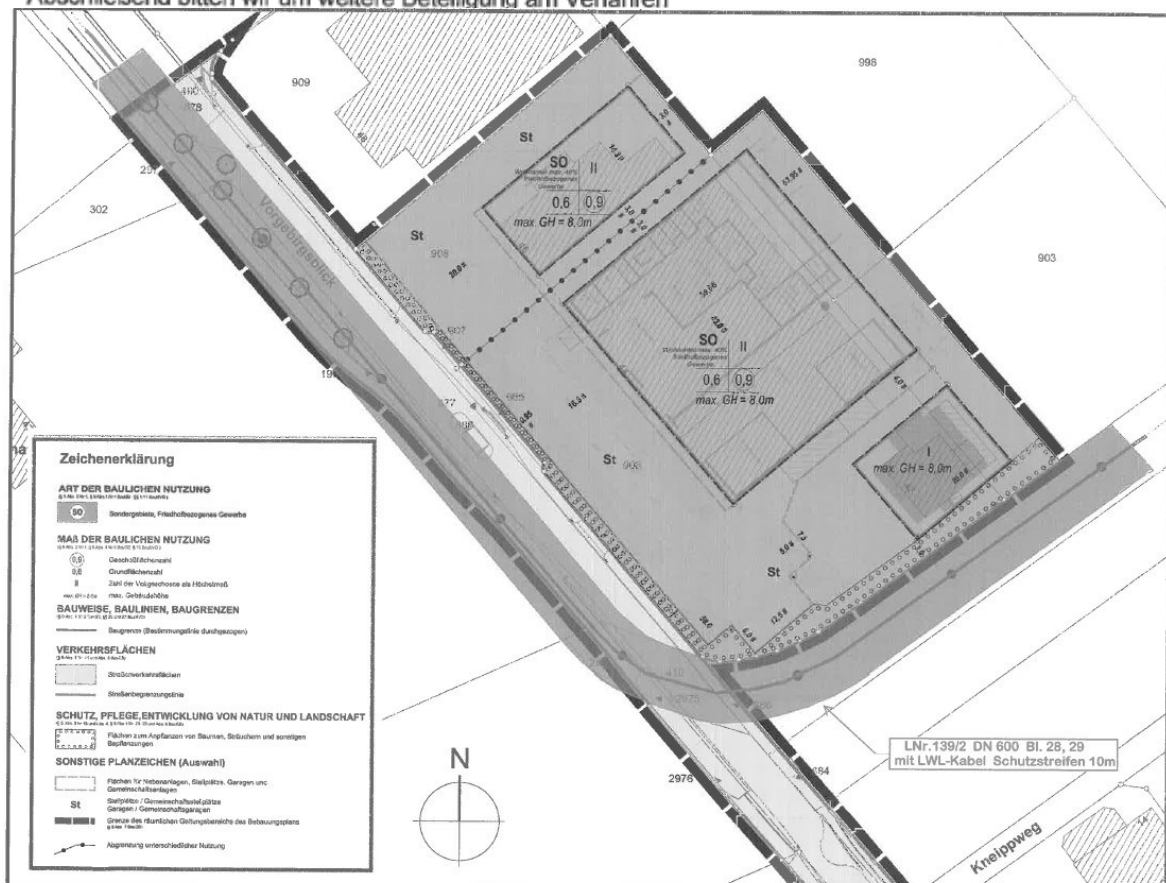
ten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Modernisierung bereits bestehender Gebäude aufgestellt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, verläuft die Ferngasleitung ausschließlich in dem als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Bereich. Das geplante Bauvorhaben wird nicht berührt. Wir erheben gegen die Neubaumaßnahme keine Einwände.

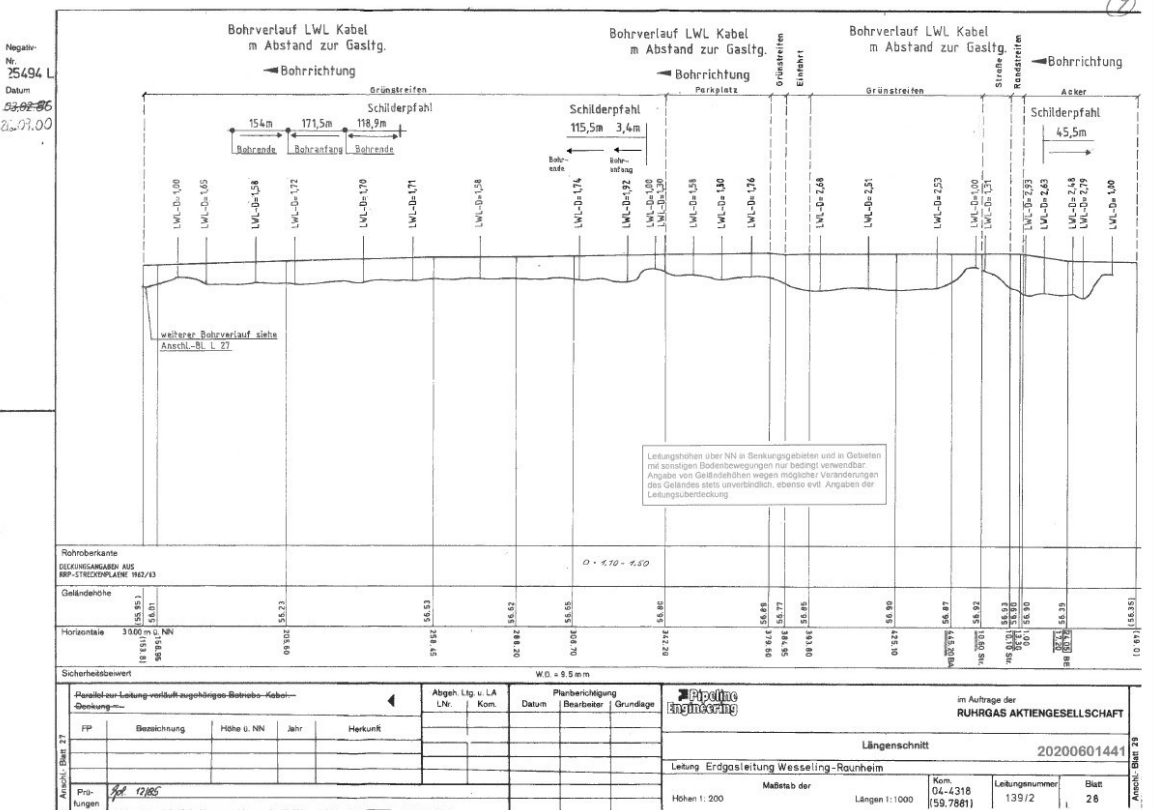
Im Nordwesten des Geltungsbereichs sind innerhalb der dortigen Straßenverkehrsfläche 7 Einzelbäume dargestellt. 6 dieser Einzelbäume werden unmittelbar über der Trassenachse der Ferngasleitung ausgewiesen. Es ist für uns nicht erkennbar, ob es sich um einen alten Baumbestand oder um eine Planung handelt. Für den Fall, dass der Bebauungsplan an dieser Stelle neue Baumstandorte ausweist, **lehnen wir diese ab**. Die Standorte der Einzelbäume sind so umzuplanen, dass der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung freigehalten bleibt.

Wir übersenden in der Anlage auch eine **Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH** und machen in diesem Zusammenhang besonders darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher nur grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden dürfen. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar bleiben.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren



[illegible][illegible]



Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 21.07.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

A 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 26.06.2020

gegen die Umsetzung des Bebauungsplans S 129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick (friedhofsbezogenes Gewerbe-im beschleunigten Verfahren), erheben wir als Wohnungseigentümer in unmittelbarer Nachbarschaft Bedenken.

Gründe:

1. Bereits seit einigen Jahren stellten wir bei Einkäufen in dem zur Rede stehenden Gewerbe fest, dass die „friedhofsbezogenen Artikel“ erheblich reduziert wurden und mehr und mehr anderen Angeboten (Dekogegenstände für Haus und Garten) wichen. Dies gilt ebenso für angebotene Pflanzen. Das friedhofsbezogene Gewerbe steht nicht mehr im Vordergrund.
 2. Die angegliederte Baumschule, wurde vom der Gesamtverkaufsfläche durch einen Zaun abgetrennt und gehört ebenfalls nicht mehr zum Angebot.
 3. Die unter 1.+2. genannten Punkte beruhen u.E. auf den zu gering erzielten Gewinn und die dadurch resultierende Unwirtschaftlichkeit.
 4. Ein weiterer Versuch wieder wirtschaftlich zu handeln, war die Überlassung des Gewerbes an die Fa. Blumen Zündorf, die sich dann aber wieder zurückzog. Wir vermuten hier ebenso unwirtschaftliche Umsatzergebnisse.
 5. Die beabsichtigte Planung reduziert die ehemalige Gesamt-Gewerbefläche für friedhofsbezogenes Gewerbe abermals. Der für die damalige Zustimmung erforderliche Grund zum Bau und Betrieb des Gewerbes, tritt nach den nunmehr veröffentlichten Vor-Plänen zugunsten der Errichtung von Wohnungen und Gastronomiebetrieb noch weiter als bisher in den Hintergrund. Dies halten wir für nicht rechters.
 6. Die zu errichtenden Säle, sollen lt. Vorentwurf vom 14.05.2020, Städtebaulicher Begründung, Bebauungsplan S129 S129, Blatt 4, S. 2, Abs. 4, ein ca. 300 m² Saal mit Gastronomie entstehen. Rechnet man die Flächen zusammen (Foyer ca. 53m², Saal1 ca. 85m², Saal2 85m², beide Terrassen 100 m²) ergibt sich rein rechnerisch eine für Feierlichkeiten nutzbare Gastronomie-Fläche von mehr als ca. 300m², nämlich ca. 323m². -
- Bislang wurden auf dem Gewerbegrundstück ca. 25 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Diese Anzahl soll nun lt. Anlage 1a des Bebauungsplan S 129, Blatt 4, auf 39 Parkplätze erhöht werden.
7. In dem zu errichtenden Saal sind lt. Vorentwurf vom 14.05.2020, Städtebaulicher Begründung, Bebauungsplan S129 S129, Blatt 4, S. 2, Abs. 1, „...zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant.“
- Im Absatz 4 ändert sich dann die Aussage in: „Dieser soll vorrangig für Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen genutzt werden.“
- Der Eigentümer, Herr [REDACTED] ist Mitbesitzer der Bowling-Arena Spich. Wir gehen davon aus, dass relativ schnell die Vorrangigkeit von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen, anderen Feierlichkeiten wie Hochzeit-, Geburtstags- und Familienfeiern, weichen wird, damit die Gastronomie wirtschaftlich betrieben werden kann. Es wird Raumbedarf für Feierlichkeiten aller Art dann auch durch die Bowling Arena generiert werden.- So wie der „vorrangige“ Verkauf von friedhofsbezogenen Pflanzen und Artikeln in der Vergangenheit in den Hintergrund trat (siehe Pkt. 1).

Fazit:

Wir befürchten als Anlieger und unmittelbare Nachbarn des „Vorgebirgsblickes“, dass durch die Änderung der bestehenden Bebauung bzw. Neuplanung und die Etablierung eines geplanten Gastgewerbes, eine neue Lärmquelle (durch Gäste auch an den Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden verursacht) entsteht, hinzu kommt ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen mit dadurch zusätzlich verursachter, höhere Lärmbelästigung und Umweltbelastung.

Die Angabe „Friedhofsbezogenes Gewerbe“ halten wir für ein vorgeschobenes Argument, da es offensichtlich Planungs-Bindungen gibt, die bedient werden müssen. Im jeden Fall sollte es eine Einschränkung der Betriebszeiten für das Gastgewerbe geben.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Angaben und Kritikpunkte sind teilweise nicht korrekt bzw. Mutmaßungen. So umfasst das Angebot alle relevanten Artikel, die den Charakter einer Friedhofsgärtnerei ausmachen. Hinzu kommt der Dienstleistungssektor in Form der Dauergrab- und Jahrespflege.

Die Gewerbefläche wird nicht kleiner. Durch die Ansiedlung branchenverwandter Unternehmen in Form eines Bestatters und eines Floristikbetriebes wird das branchentypische Angebot noch weiter ausgebaut. Zur Komplettierung des friedhofsbezogenen Gewerbes soll ein Saal für Beerdigungs-, Trauer- und Gedenkfeiern errichtet werden. Aber kein ständig unterhaltener Gastronomiebetrieb.

Der hochbauliche Entwurf und das Raumprogramm wurden im Hinblick auf den Vorentwurf überarbeitet.

Die Gaststättenerlaubnis (Konzession) wird nur für eine bestimmte Betriebsart erteilt und ist objektbezogen. Außerdem hat der Vorhabenträger mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Planungsziele geschlossen, sodass die Beschränkung der gastronomischen Nutzung öffentlich-rechtlich und privatrechtlich gesichert ist.

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) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Eumeniusstraße 15-17, 50679 Köln
hier: Schreiben vom 23.02.2021

das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße L 332n. 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 332n) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.

Beschlussentwurf 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:

Der Vorhabenstandort ist mind. 130 m von der L 332n entfernt, sodass der Schallschutz durch diesen Abstand gewahrt ist.

Das Schallgutachten zur L 332n hatte einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von

130 m ausgewiesen, ohne dass besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Vorgebirgsblick hat im VEP (2014) für das Netz mit L 332n einen DTV-Wert-Prognosewert von 2.400 Fz/24h, sodass auch hier keine zusätzlichen Schallschutzanforderungen erforderlich sind. Mit den einzuhaltenden Wärmeschutzanforderungen ist der Schallschutz auch für die Fenster gesichert. Es sind keine Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

B 1.2) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 16.03.2021

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

Ergänzend zur Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB vom 21.07.2020 wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten sind:

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

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Abfallwirtschaft werden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

B 1.3) LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
hier: Schreiben vom 22.03.2021

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o.g. TÖB-Beteiligung.

Bei Begehungen, die auf das Plangebiet umgebenden Grundstücken durchgeführt wurden, konnte vor allem mittelalterliches bis neuzeitliches, aber auch wenig urgeschichtliches Fundmaterial gewonnen werden. Sondagen erbrachten keine archäologisch relevanten Befunde.

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

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

B 1.4) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststr 105, 53480 Troisdorf
hier: Schreiben vom 10.03.2021 und 03.05.2021

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

Innerhalb der geplanten Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die auch zukünftig von uns benötigt werden. Diese sind zu schützen.

Für die Erweiterung der bestehenden Bebauung darf die vorhandene Wasserversorgungsleitung nicht überbaut werden.

Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.

der letzte Satz „Für diese Versorgungsanlagen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen“ ist hier irrtümlicherweise hineingeraten.

Dafür entschuldige ich mich.

Dadurch dass es sich hierbei nur um Hausanschlussleitungen handelt, müssen diese natürlich geschützt werden, aber die Stadtwerke Troisdorf benötigen hierbei keine GFL.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.03.2021 und 03.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.5) Pledoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen
hier: Schreiben vom 26.03.2021

von der 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 Kopie der Planzeichnung. Die Trassenachse der eingangs genannten Ferngasleitung ist in der Planzeichnung bereits eingetragen. Wir haben hierzu den Schutzstreifen und die entsprechenden Kenndaten ergänzt.

Die Bestandsunterlagen zur Ferngasleitung liegen Ihnen bereits aus der frühzeitigen Beteiligung vor. Änderungen im Leitungsverlauf haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben, so dass die vorliegenden Pläne auf dem aktuellen Stand sind.

Der Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans besteht in der Modernisierung bereits bestehender Gebäude. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, verläuft die Ferngasleitung südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs bzw. ausschließlich in dem als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Bereich. Das geplante Bauvorhaben wird nicht berührt. Wir erheben gegen die Neubaumaßnahme keine Einwände.

Wie wir der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung sowie der uns nunmehr vorgelegten Planzeichnung entnehmen, wurde den Anregungen unseres Bezugsschreibens entsprochen und die geplanten Baumstandorte im Nordwesten des Geltungsbereichs entfernt. Somit bestehen gegen die Beschlussfassung des Bebauungsplans unsererseits keine weiteren Einwände.

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.03.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

ohne Umweltprüfung aufgestellt worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S129, Blatt 4 für den Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). **Da von Änderungen nur Hinweise betroffen sind, ist ein ergänzendes Verfahren (erneute Offenlage, eingeschränktes Beteiligungsverfahren) nicht erforderlich.**

Die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen (§ 86 BauO NRW / § 44 LWG NRW) werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW / i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die beigelegte, nach der Offenlage nicht geänderte Begründung des Planes (§ 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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation angefordert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der seit dem 15.01.2002 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 (Bereich Vorgebirgsblick) setzt für das Flurstück 906 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe und für das Flurstück 908 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist die Fläche als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt.

Das auf dem Flurstück 906 stehende Produktionsgewächshaus soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 906 plant eine Mischnutzung von friedhofsbezogenem Gewerbe und Wohnen. Das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen soll weiterhin im Vordergrund stehen und aufrechterhalten werden. Außerdem ist die Errichtung eines kleinen gastronomisch betriebenen Saals zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan S129, Blatt 4 wurde (nach Vertagung im Ausschuss am 13.06.2019) im Stadtentwicklungsausschuss am 04.09.2019 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2019/314-1). Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 28.05.2020 gefasst (Vorlage DS-Nr. 2020/381). Die Offenlage hat vom 22.02.2021 bis 30.03.2021 stattgefunden (Vorlage DS-Nr.2020/912). Hier hat es u.a. Stellungnahmen vom Landesbetrieb

Straßenbau NRW und vom Rhein-Sieg-Kreis gegeben.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, um die gastronomische Nutzung im Umfang der planungsrechtlichen Zulässigkeit auch zusätzlich privatrechtlich zu sichern.

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 13a) BauGB

Bebauungsplan S129, Blatt 4

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Sieglar. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Vorgebirgsblick. Aktuell ist auf dem Grundstück (Flurstück 906) ein friedhofsbezogenes Gewerbe (Gartencenter) angesiedelt. Hierfür wurde 2001/2002 ein ca. 900 m² großes Produktionsgewächshaus errichtet. Südöstlich des Gartencenters befindet sich ein Wohnhaus.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den Friedhof Sieglar im Westen, eine zweigeschossige Wohnbebauung am Kneipweg im Südosten, die Gartenstadt Eschmar mit seinem weitgehend V-geschossigen Eingangsgebäude an der Tizianstraße im Süden und die Kindertagesstätte „KiKu Zauberverwald“ im Nordwesten.

Der Öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) dient das Plangebiet über die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Sieglar Parkfriedhof“ (Linie 503 in Richtung Troisdorf-Mitte/Siegburg Bahnhof bzw. in Richtung Sieglar RSVG) an.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

Der seit dem 15.01.2002 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 (Bereich Vorgebirgsblick) setzt für das Flurstück 906 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe und für das Flurstück 908 Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe fest. Für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbe wird bereits eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt, für das bestehende Wohnhaus eine I-geschossige Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9. Parallel zum Vorgebirgsblick werden Stellplatzflächen und Bepflanzungsflächen festgesetzt. Der VEP Nr.10 wurde auf von der Stadt Troisdorf veräußerten Flächen umgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf (FNP-Neuaufstellung wirksam seit 24.12.2016) ist die Fläche nun als Sondergebiet „Friedhofsgewerbe“ dargestellt. Der Bebauungsplan S 129, Blatt 4 wird somit aus den Darstellungen des wirksamen

Flächennutzungsplanes entwickelt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das auf dem Flurstück 906 stehende Produktionsgewächshaus soll durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 906 plant eine Mischnutzung von friedhofsbezogenem Gewerbe und Wohnen.

Das bestehende Produktionsgewächshaus ist altersbedingt und aufgrund der im Inneren herrschenden klimatischen Bedingungen für den Verkauf von Pflanzen nicht mehr zeitgemäß. Um aber auch weiterhin dem Bedarf an friedhofsbezogenen Leistungen und Produkten gerecht zu werden, ist der Abriss des Produktionsgewächshauses in Verbindung mit einem kompletten Neubau beabsichtigt.

Das vorrangige Ziel ist, das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen weiter aufrecht zu erhalten und zu erweitern.

Das Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen soll weiterhin im Vordergrund stehen und aufrechterhalten werden. Außerdem ist die Errichtung eines kleinen gastronomisch betriebenen Saals zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen geplant. Neben einem Bestattungsinstitut (ca. 120 qm) ist ein teilbarer Raum/Saal für die Trauerfeiern (ca. 95 qm), ein Raum für Floristik (ca. 80 qm) und eine Vorbereitungsküche (ca. 30 qm) geplant.

4 Umweltbelange

4.1 Artenschutz

Zu dem Bebauungsplan wird gemäß der „gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010“ in Verbindung mit der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2016“ ein Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I erstellt.

Der Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG infolge der Planänderung auszuschließen ist (Stadt Troisdorf, Januar 2021). Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

5 Planung / Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden VEP festgesetzte Nutzungen „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - Friedhofs-/Endverbrauchergärtnerei/friedhofsbezogenes Gewerbe“ und „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEe) - sonstiges friedhofsbezogenes Gewerbe“ werden in Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung zuzüglich einer anteiligen Wohnnutzung festgesetzt.

Im Sondergebiet SO1 „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“ liegt der Schwerpunkt auf den geplanten Nutzungen (Grabschmuck/Floristik/Pflanzen/Gärtnerei). Im Sondergebiet SO2 „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“ sind zudem aufgrund des Bestandes auch Verkaufsbereiche für Grabsteine zulässig. Ziel der Planung ist hier, dass diese Nutzungsart an dem Standort in Friedhofsnähe dauerhaft erhalten bleibt.

Um weitere Nutzungen im begründeten Einzelfall ermöglichen zu können, sind weitere friedhofsbezogene Nutzungen lediglich ausnahmsweise zulässig.

Die Mischung mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss ergänzend zur Betriebswohnung (bestehendes Einfamilienhaus) auf dem Grundstück sorgt im Sondergebiet außerhalb der Geschäftszeiten für eine Belebung und schafft zusätzlich Wohnungen in einer attraktiven Wohnlage im Stadtteil Sieglar.

Der Wohnanteil im Sondergebiet wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt, damit die bisher im FNP dargestellte Zweckbestimmung des Sondergebiets („Friedhofsgewerbe“) überdurchschnittlich Bestand hat. Ein Wohnanteil von 40% orientiert sich auch an gängigen Größen in gemischten Gebieten z.B. zentralen Misch-/Kerngebieten.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 sieht für den Bereich des bestehenden Gartencenters bereits eine (maximal) II-geschossige Bebauung vor. Die Baugrenzen werden geringfügig an die Planung angepasst. Für Terrassen zur Ergänzung eines Friedhofsbezogen genutzten Veranstaltungssaals können die hintere Baugrenzen um bis zu 5 m als Ausnahme überschritten werden, um diesem Bedarf für Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen nachzukommen.

5.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird über die Straße Vorgebirgsblick erschlossen.

5.3 Grün- u. Freiflächen, Bindungen für die Bepflanzung (Maßnahmenflächen)

Die vormals festgesetzten Pflanzungen sind nicht vollständig umgesetzt worden. Die Pflanzfestsetzungen wurden weitgehend übernommen und ergänzt, bzw. angepasst, um eine erhöhte Pflanzenauswahl zu haben.

Aus stadtklimatischen Gründen und zur gestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage sind je 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm) und zu erhalten. Dabei sind Sorten der heimischen Laubbäume zulässig, da die Züchtungen im besiedelten Raum oft bessere Anwuchserfolge haben. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen.

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8 m Breite je Grundstück) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen. Straßenseitig ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand der Bäume untereinander von 10m einzuhalten.

Auch aufgrund der Lage am Grünraum „Friedhof Sieglar“ und aufgrund der Vorbildwirkung als „grüner Betrieb“ sollen die Flachdächer des Neubaus begrünt werden. Neben der Dachbegrünung wird auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit von Fassadenbegrünungen im weiteren Entwurfsprozess geprüft.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist vorhanden und nach augenblicklichem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

6 Verwirklichungsmaßnahmen

Aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezugs wird vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung des Projektes gesichert wird. Die Erschließung des heute bereits bebauten Plangebietes ist vorhanden.

7 Kosten und Finanzierung

Außer den Planungskosten, entstehen der Stadt Troisdorf keine weiteren Kosten.

Die planungsbedingten Wertvorteile, die in der Rechtsnachfolge auf den ehemals städtischen Grundstücken vom Antragsteller sowohl mit der Nachverdichtung im jetzigen Sondergebiet als auch mit der Wohnbauflächenentwicklung (im benachbarten Bebauungsplan Neubaugebiet „In der Feldflur II“ - S129, Blatt 2) verbunden sind, werden in einem angemessenen Umfang abgeschöpft.

Für die jetzt im Bebauungsplan S129, Blatt 4 möglich werdende Wohnnutzung erfolgt keine gesonderte Wertabschöpfung. Die Abschöpfung erfolgt indirekt, zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Rechtskraft des benachbarten Bebauungsplan S129, Blatt 2.

8 Anlage

- Beitrag zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (ASP) der Stufe I

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter