

**Stadt Troisdorf**

**21.10.2021**

An alle  
Mitglieder des

**Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz**

nachrichtlich  
an alle Stadtverordneten

**Niederschrift zur Sitzung des  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz**

**NR. 4/2021**

|                |                                                              |                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Sitzungstermin | Mittwoch, 01.09.2021                                         | Beginn:18:04 Uhr |
| Sitzungsort    | Stadthalle Troisdorf<br>Kölner Straße 167<br>53840 Troisdorf | Ende: 20:38 Uhr  |

**Anwesende:**

**CDU-Fraktion**

Eich, Rudolf  
Hartmann, Michael  
Herrmann, Friedhelm  
Hurnik, Ivo  
Kollmorgen, Helen  
Siegmund, Peter  
Ufer, Josef  
Wasner, Simon

Vertretung für Esther Hurnik

Vertretung für Alexandra Plaep

**SPD-Fraktion**

Fischer, Heinz  
Flatau, Hans Josef  
Grundmann, Horst  
Heidrich, Andrea  
Märner, Ron Jascha  
Schliekert, Fabian  
Schliekert, Harald

Anwesend ab 19:11 Uhr  
Vertretung für Fabian Schliekert bis 19:11  
Uhr

**GRÜNE Fraktion**

Blauen, Angelika  
Burgers, Arnd  
Lehmann, Alexandra  
Möws, Thomas

Vertretung für Andreas Wüste

**DIE LINKE Fraktion**

Lappe, Monika

**FDP-Fraktion**

Scholtes, Dietmar

**Fraktion DIE FRAKTION**

Op't Eynde, Bernd

**Schritfführung**

Sanna, Sara

Schaaf, Walter  
Gödeke, Ulrich  
Stange, Harald  
von Berg, Beate  
Lang, Steffen  
Schuld, Maike

Technischer Beigeordneter  
Amtsleitung 61  
Amtsleitung 63, bis 19:25 Uhr  
Amt 63, Untere Denkmalbehörde  
Amt 61  
Amt 61

**Entschuldigt fehlen:**

**CDU-Fraktion**

Hurnik, Esther  
Plaep, Alexandra

**GRÜNE Fraktion**

Wüste, Andreas

**Fraktion Volksabstimmung**

Rothe, Ralf-Udo

Herr Rothe wurde nicht eingelassen, da er den 3-G-Status nicht nachweisen wollte.

**Integrationsrat**

Mamaras, Sercan  
Ünal, Salih

**Seniorenbeirat**

Lofy, Jens-Peter

**Gäste:**

Herr Shayne Tabet (Tesla Germany) bis 18:21 Uhr  
Herr Pfalz (Eissporthalle Troisdorf) und  
Heinz-Peter Walterscheid (ICE AGE Sport & Event GmbH) bis 18:33 Uhr

**Von der Presse sind anwesend:**

Rhein-Sieg-Anzeiger

Herr Dieter Krantz bis 19:59 Uhr

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

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Genehmigung der Niederschrift<br>hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am<br>26.05.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2021/0948</b>   |
| 2. | 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)<br>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) | <b>2021/0754/1</b> |
| 3. | Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sieglar - Rotter See<br>Hier: Billigung des Entwurfs der Fortschreibung zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2021/0977/2</b> |
| 4. | Feststellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 125 Abs. 2 BauGB als Grundlage für die Widmung der öffentlichen Wege und Plätze als Verkehrsfläche im Bereich des Schulcampus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>2021/0971</b>   |
| 5. | Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Junkersring, (Ausweisung von Park- und Stellplätzen unter der Hochspannungsfreileitung im Ost-West-Grünzug - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)<br>hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB                                                                                                                                                         | <b>2021/1055</b>   |
| 6. | Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule, (Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung“ - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)<br>hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) u. § 13a BauGB                                                                                                                                                  | <b>2021/1038</b>   |
| 7. | Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren)<br>hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB                                                                                                                                                                                  | <b>2021/0921</b>   |

8. Bebauungsplan S 91, Blatt 8a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-  
nach Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorferstraße,  
TOP 2 Rotter See (Erneuerung und Erweiterung der Eissporthalle sowie  
beraten Errichtung eines Parkhauses)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss  
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB **2021/1054**
9. Kein TOP
10. Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, **2021/1027**  
Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen  
Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem  
Mühlengraben (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen - im  
beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
11. Bebauungsplan T31, 13. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms- **2021/0647**  
Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefer-  
ferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten  
(Erweiterung Wohnbebauung) im beschleunigten Verfahren  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und  
der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
12. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Bereich zwischen A **2021/0984**  
59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße (Regelung der Zu-  
lässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfah-  
ren)  
hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. §  
13a BauGB
13. Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Bereich entlang der **2021/0985**  
Straße „Im Zehntfeld“, zwischen A 59 und Spicher Straße (Rege-  
lung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleu-  
nigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a  
BauGB
14. Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – **2021/0940**  
West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und  
Paul-Schmetkamp-Straße (Erweiterung der Wohnbebauung) im  
beschleunigten Verfahren  
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 15.   | Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick (Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für das friedhofsbezogene Gewerbe - im beschleunigten Verfahren)<br>hier:<br>A) Behandlung der Stellungnahmen<br>B) Satzungsbeschluss | <b>2021/0614/1</b> |
| 16.   | Seniorengerechtes Bauen in den Zentren der Ortschaften von Troisdorf<br>hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021                                                                                                                                   | <b>2021/0917</b>   |
| 17.   | Quartiersarchitekten<br>hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021                                                                                                                                                                                   | <b>2021/0931</b>   |
| 18.   | Aspekte der Verkehrsbelastung Spich<br>hier: Anfragen und Antrag der CDU-Fraktion vom 15. Juni 2021                                                                                                                                                       | <b>2021/0898</b>   |
| 19.   | Gestaltung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes<br>hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01. Dezember 2020                                                                                                                                       | <b>2021/0298/1</b> |
| 20.   | Mögliche Begrünung von Dächern auf städtischen Bestandsimmobilien<br>hier: Antrag der Fraktion Die GRÜNEN vom 28. Juli 2021                                                                                                                               | <b>2021/1047</b>   |
| 21.   | Bebauung der städtischen Parkplätze Aggerstraße/Frankfurter Straße und Eisenplatz/Frankfurter Straße<br>hier: Anträge DIE FRAKTION vom 06. April und 5. Juli 2021                                                                                         | <b>2021/0545/1</b> |
| 22.   | Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW des Bürgerforums Troisdorf vom 15. Oktober 2019<br>hier: Erlass einer Denkmalbereichssatzung gemäß den §§ 5 und 6 DenkmalschutzG NW für den Pfarrer-Kenntemich-Platz und Umgebung in Troisdorf-Mitte                       | <b>2021/0741/1</b> |
| 23.   | Aufbau einer Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität in Bestandsgebieten<br>Hier: Zulässigkeit von Stellplätzen und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge                                                                                         | <b>2021/1022</b>   |
| 24.   | Mitteilungen                                                                                                                                                                                                                                              |                    |
| 25.   | Sachstand Historisches Klassenzimmer im Berufskolleg Sieglar<br>hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021                                                                                                                                | <b>2021/0853</b>   |
| 25.1. | Sachstand Wiederherstellung und Sicherung des Glasfensters aus der Burg Wissem<br>hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021                                                                                                              | <b>2021/0825</b>   |
| 25.2. | Sachstand Sicherung Engels-Häuschen in der Aggeraue<br>hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021                                                                                                                                         | <b>2021/0826</b>   |

- |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 25.3. | Sachstand Sicherung Bestand Brunnenkeller in der Wahner Heide<br>hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021                                                                                                                                                                         | <b>2021/0827</b> |
| 25.4. | Denkmalschutz Gebäude Frankfurter Straße 138<br>hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021                                                                                                                                                                                          | <b>2021/0824</b> |
| 26.   | Sondernutzungssatzung Innenstadt<br>hier: Antrag der FDP Fraktion vom 28. Juni 2021                                                                                                                                                                                                                 | <b>2021/1010</b> |
| 27.   | Bundesprogramm zur Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel<br>Hier: Bewerbung der Stadt Niederkassel in der Kooperation Köln und rechts-rheinische Nachbarn mit dem Projekt „METRO-Klima-Lab“ zur klimatischen Qualifizierung des multifunktionalen Landschaftsraums Niederkassel-Troisdorf-Köln | <b>2021/1021</b> |
| 28.   | Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)<br>hier: Kontrolle der Sitzungen vom 25.03.2021 und 26.05.2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung                                                                                                                                                | <b>2021/0979</b> |
| 29.   | Halbjährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)<br>hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung                                                                                                                                                                        | <b>2021/0981</b> |
| 30.   | Anfragen der Ausschussmitglieder                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| 31.   | Anfragen der Fraktionen                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |

**II. Nichtöffentlicher Teil**

32. Mitteilungen
33. Vierteljährliche Beschlusskontrolle (nichtöffentlich) **2021/0980**  
hier: Kontrolle der Sitzung vom 26.05.2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung
34. Halbjährliche Beschlusskontrolle (nichtöffentlich) **2021/0982**  
hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung
35. Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung **2021/0947**  
Stadtteil Troisdorf – West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und Paul-Schmetkamp-Straße  
hier: Liste der privaten Einwendungen
36. Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick, (Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für das friedhofsbezogene Gewerbe - im beschleunigten Verfahren) **2021/0702**  
Hier: Liste der privaten Einwendungen
37. Anfragen der Fraktionen
38. Anfragen der Ausschussmitglieder

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18.04 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt den neuen Amtsleiter der Bauordnung Herrn Stange, die vortragenden Gäste Herrn Tabet zu TOP 2 und Herrn Pfalz zu TOP 8.

Amtsleiter Stange stellt sich dem Ausschuss kurz vor.

Ausschussvors. Herrmann teilt mit, dass das beratende Mitglied Herr Ralf-Udo Rothe den 3-G-Status (geimpft/ genesen/ getestet) nicht nachweisen wollte/konnte und ihm daher kein Einlass gewährt wurde.

Ausschussvors. Herrmann teilt mit, dass die Verwaltung darauf hingewiesen hat, dass es sinnvoll ist den TOP 8 zusammen mit TOP 3 zu beraten. Er schlägt vor, den TOP 8 nach TOP 2 vorzuziehen.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung wurden nicht vorgetragen.

Ausschussvors. Herrmann lässt über die so geänderte Tagesordnung abstimmen, die ein-stimmig ohne Enthaltungen angenommen wird.

### **Protokoll:**

#### ***I. Öffentlicher Teil***

|       |                                                                                                      |           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOP 1 | Genehmigung der Niederschrift<br>hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am<br>26.05.2021 | 2021/0948 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

---

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 26.05.2021.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Enthaltung 2

#### **Abstimmungsübersicht der Fraktionen**

|       | CDU | Grüne | Die Fraktion | SPD | Linke | FDP |
|-------|-----|-------|--------------|-----|-------|-----|
| Ja    | 8   | 4     | 1            | 4   | 1     | 1   |
| Nein  |     |       |              |     |       |     |
| Enth. |     |       |              | 2   |       |     |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| TOP 2 | 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)<br>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) | 2021/0754/1 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

---

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion begrüßt, dass die Anregungen aus der letzten Sitzung eingeflossen sind.

Er fragt an, ob die Öffnung der Ladesäulen für andere Fahrzeuge zu 100 % im besagten Bereich auch möglich sein wird.

Herr Tabet führt aus, dass dies langfristig vorgesehen ist. Herr Fischer möchte wissen, ob die ersten vorgesehenen 12 Ladesäulen auch schon offen für andere Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Dies wird von Herrn Tabet verneint.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE möchte wissen, was langfristig bedeutet.

Herr Tabet informiert darüber, dass Tesla dieses Jahr die Ladesäulen systemoffen anbieten möchte, allerdings ist das für Deutschland noch nicht möglich. Herr Tabet teilt mit, dass für Deutschland eine Systemöffnung im Laufe des nächsten Jahres möglich sein kann.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion schlägt eine vertragliche Vereinbarung dazu vor.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE bittet zur Niederschrift, dass Tesla grundsätzlich das Ziel hat, zum nächsten Jahr die Ladesäulen zu öffnen.

Herr Tabet ergänzt, dass er die Formulierung frühestmöglich gut findet, besonders im Hinblick darauf, dass die gesetzlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen sind. Frühestmöglich ist Frau Blauen etwas unkonkret.

Ausschussvor. Herrmann führt aus, dass jetzt erst den Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll. Er schlägt vor, dass spätestens zum Satzungsbeschluss weitere offene Ladesäulen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Amtsleiter Gödeke stellt klar, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes davon abhängig gemacht werden kann, wie sich die Dinge zur Systemöffnung im weiteren Verfahren entwickeln. Sollte zum Satzungsbeschluss eine Entscheidung getroffen werden müssen, dann kann das im Ausschuss neu bewertet werden.

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion möchte wissen, ob die ersten 12 Ladesäulen dann auch systemoffen angeboten werden. Dies wird von Herrn Tabet verneint. Erst die zukünftigen Ladesäulen können systemoffen angeboten werden.

Amtsleiter Gödeke stellt klar, dass die beantragten 12 Ladesäulen ohne Änderung des Bebauungsplanes als private Nebenanlage genehmigt werden können und alles was darüber hinausgeht, bedarf einer Planänderung.

Herr Fischer kann dem zustimmen, dass 12 Ladesäulen für Tesla vorgesehen sind und alle weiteren systemoffen sein müssen.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass der Beschlussentwurf ohne Ergänzung gefasst werden kann.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf den Bebauungsplan K 173, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung K 173, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Der Aufstellungsbeschluss 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes für den o. g. Plangeltungsbereich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 3      Integriertes Handlungskonzept (IHK) Sieglar - Rotter See      2021/0977/2  
 Hier: Billigung des Entwurfs der Fortschreibung zur Beantragung  
 von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2022

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE bittet um Aufnahme der Beschlussempfehlung an den Rat, die Maßnahme A1, Ergänzung des Handels um einen Nahversorger, als Suchkreis im Projektbogen darzustellen.

Er bittet die Verwaltung darum, mit der RSVG über einen Flächenankauf zu verhandeln.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt an, ob die Anregungen aus dem Ortschaftsausschuss Sieglar und dem Arbeitskreis Rotter See bereits im Entwurf enthalten sind.

Amtsleiter Gödeke führt dazu aus, dass die Unterlagen nur als Tischvorlage vorliegen und für die Bezirksregierung entsprechend angepasst werden müssen.

Tech. Bgo. Schaaf befürwortet den möglichen Nahversorger.

Amtsleiter Gödeke stellt dazu klar, dass die Maßnahme „Nahversorger“ im Konzept verbleiben kann, aber nicht umgesetzt werden muss. Der Standort Pastor-Böhm-Haus kann gestrichen werden.

Nach ausgiebiger Diskussion fasst Ausschussvor. Herrmann zusammen, dass der Suchkreis des Nahversorgers erweitert wird. Die Beschlussempfehlung an den Rat wird dementsprechend geändert.

#### Geänderter Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt das als Anlage beigefügte fortgeschriebene integrierte Handlungskonzept „B(u)ildung City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar – Rotter See“ einschließlich der aktualisierten Projektblätter als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b Abs. 2 BauGB bis 2025, dem Zeithorizont für die Maßnahmen der Priorität I.
2. Der Rat beschließt das in der Anlage vorliegende Dokument des integrierten Handlungskonzeptes „B(u)ildung City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar – Rotter See“ als Grundlagendokument zur Beantragung von Städtebauförderung im Programmjahr 2022. Er beschließt die vorgeschlagene Prioritätenliste vorbehaltlich der Vorlage konkreter Planungen bzw. Fachplanungen und der notwendigen Beschlüsse der zuständigen Fachausschüsse. In der Themenbearbeitung soll der Beteiligungsprozess fortgesetzt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung förderfähiger Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes „B(u)ildung City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar – Rotter See“ im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zur Kofinanzierung des städtischen Anteils Städtebauförderungsmittel bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen. Die jeweiligen Einzelmaßnahmen bedürfen vor ihrer Umsetzung der Zustimmung der zuständigen Fachausschüsse bzw. des Rates der Stadt Troisdorf.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 4      Feststellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 125 Abs. 2 BauGB als Grundlage für die Widmung der öffentlichen Wege und Plätze als Verkehrsfläche im Bereich des Schulcampus      2021/0971
- 

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz stellt fest, dass die für eine öffentliche Widmung beabsichtigten Flächen für den Fuß- und Radverkehr im Bereich südlich, westlich und nördlich des Schulneubaus der Gesamtschule Sieglar einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Gesamtkonzeption (IHK Sieglar / Rotter See) entsprechen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 5      Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1a, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Junkersring, (Ausweisung von Park- und Stellplätzen unter der Hochspannungsfreileitung im Ost-West-Grünzug - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)      2021/1055  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB
- 

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion hat Bedenken bzgl. der weiteren Versiegelung unter der Hochspannungsanlage.

Er schlägt vor, mit dem Investor zu sprechen, ob das Parken nicht unter dem neu auf Stelzen zu errichtenden Gebäude möglich wäre um dann eher in die Höhe zu bauen.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE regt auch ein Gespräch mit dem Investor an, eher in die Höhe zu bauen und Verzicht auf weitere Versiegelung. Des Weiteren regt Sie an, dass die Verwaltung eine bessere ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes Junkersring untersuchen sollte. Als weitere Alternative soll eine Fahrradabstellanlage vorgesehen werden.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion regt eine Prüfung der vorhandenen Schotterfläche an. Er bittet um Vertagung in eine nächste Sitzung. Bis dahin soll mit dem Investor ein Gespräch zur baulichen Verdichtung gesucht werden.

Tech. Bgo. Schaaf weist darauf hin, dass durch die Errichtung der Stellplätze Synergien geschaffen werden können, da der Investor, auf der Grundlage einer möglichen Planänderung die Parkplätze der Stadt auf Grundlage einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung in einem Zuge mit bauen würde.

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

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 6      Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule, (Neuerrichtung eines Garagenhofes für das Quartier „Belgische Siedlung“ - im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)      2021/1038  
 hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE bittet die Verwaltung um ein Gespräch mit dem ehemaligen Eigentümer (BIMA), hinsichtlich des Vertrages, ob die Garagenhöfe zugunsten eines erweiterten Naturraums aufgegeben werden können. Es soll geprüft werden ob der Vertrag entsprechend geändert werden kann.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion bittet aufgrund des Parkdruckes in der Siedlung um eine weitere Prüfung, ob ein Heranrücken des Garagenhofes an die Taubengasse, also in den Bereich des Grünstreifens, möglich ist. Der hintere Bereich soll dann in hochwertiger Form wieder eingegrünt werden.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion begrüßt beide Prüfanträge als schlüssiges Konzept. Des Weiteren sollen auch nichtüberdachte Stellplätze im Verfahren betrachtet werden.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass der Aufstellungsbeschluss so gefasst werden kann. Im Verfahren sollen beide beantragten Prüfaufträge erfolgen.

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, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Garagenhof Taubengasse hinter der Waldschule. Der Plangeltungsbe-  
reich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderun-  
gen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Pri-  
orität 1.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu ma-  
chen 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, 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 Frak-<br>tion | SPD | Linke | FDP |
|-------|-----|-------|-------------------|-----|-------|-----|
| Ja    | 8   | 4     | 1                 | 6   | 1     | 1   |
| Nein  |     |       |                   |     |       |     |
| Enth. |     |       |                   |     |       |     |

TOP 7      Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-      2021/0921  
Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzen-  
de Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunig-  
ten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a  
BauGB

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE informiert darüber, dass er seitens der Bürgerschaft  
darauf hingewiesen wurde, dass im besagen Bereich eine Altlast vorzufinden sei. Er bitte im  
Rahmen des Verfahren darum, diesen Aspekt zu berücksichtigen. Er fragt an, ob seitens der  
Verwaltung eine Altlast in diesem, Bereich bekannt ist.

Antwort zur Niederschrift: Die Altlastenkarte des städtischen Geo-Informationssystems weist  
in diesem Bereich keine bekannte Altablagerung noch einen Altlastenverdacht auf.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion begrüßt, dass die Anregung seitens der SPD-Fraktion mit  
der Variante 2 aufgenommen wurde.

Er weist darauf hin, dass dieser Variante 2 zugestimmt werden kann, wenn in dem 2. Mehr-  
familienhaus ein Pflegestützpunkt errichtet wird.

Amtsleiter Gödeke führt dazu aus, dass dies nur mit einem städtebaulichen Vertrag zu regeln  
sei.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass die frühzeitige Beteiligung mit Variante 2 durchzuführen ist und der Pflegestützpunkt mit einem städtebaulichen Vertrag abgesichert werden soll.

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit der vorgestellten Variante 2 des Vorentwurfs zu Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 8      Bebauungsplan S 91, Blatt 8a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-      2021/1054  
nach TOP   Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorferstraße,  
2 beraten   Rotter See (Erneuerung und Erweiterung der Eissporthalle so-  
wie Errichtung eines Parkhauses)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB sowie Be-  
schluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

---

Stv. Hurnik von der der CDU-Fraktion führt aus, dass der Alternativstandort für das Parkhaus an der Kreisstraße (Variante 1) favorisiert wird. Er regt an, dass ökologische Gesichtspunkte, wie z.B. die Eingrünung des Parkhauses, Photovoltaik usw. berücksichtigt werden sollen. Des Weiteren soll im weiteren Planverfahren sichergestellt werden, dass der Lärmschutz zur Wohnbebauung ausgiebig betrachtet wird.

Herr Pfalz von der Eissporthalle stellt die Planung kurz vor.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt an, wo die Fahrradabstellanlage vorgesehen ist.

Herr Pfalz führt aus, dass diese im Bereich des Eingangs des Neubaus vorgesehen ist.

Herr Möws möchte von der Verwaltung wissen, ob die Abgrenzung zum bestehenden Kindergarten zu Konflikten führen kann.

Amstleiter Gödeke führt dazu aus, dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden um Konflikte zu vermeiden.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE fragt an, ob die Baulichkeiten am Rande eines ehemaligen Kiesabbaubereiches ausreichend gesichert sind, besonders im Hinblick auf ein Starkregenereignis wie es im Juli 2021 aufgetreten ist.

Tech. Bgo. Schaaf führt dazu aus, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Gutachten für den Bauuntergrund erstellt werden müssen, sowie die statische Berechnung im Baugenehmigungsverfahren Voraussetzung ist.

Ausschussvor. Herrmann bittet im weiteren Verfahren um eine Visualisierung des Neubaus um besser einschätzen zu können, wie die neue Eissporthalle sich in die Umgebung einfügt.

Herr Pfalz weist darauf hin, dass die neue Eissporthalle vom Strand des Rotter Sees im Sommer aufgrund der umgebenden Begrünung nicht sichtbar ist. Herr Pfalz sagt eine Visualisierung im weiteren Verfahren zu.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion spricht sich für die Variante 1 des Parkhauses aus.

Ausschussvor. Herrmann schlägt vor, nur die Variante 1 an der Kreisstraße zu beschließen. Er lässt über den Vorschlag zur Variante 1 abstimmen, der einstimmig angenommen wird.

#### Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung S 91, Blatt 8a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Kriegsdorfer Straße, Rotter See. 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorgestellten Vorentwurfsvarianten des Bebauungsplanes für den o.g. Plangeltungsbereich zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Vorentwurfsvariante 1 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 10      Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West,      2021/1027  
Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen  
Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem  
Mühlengraben (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen - im  
beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a  
BauGB
- 

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt an, ob durch die Bebauungsplanänderung eine Befahrung des alten Mannstaedt-Parkplatzes über die Josef-Kitz-Straße weiterhin möglich wäre.

Tech. Bgo. Schaaf bejaht die Frage.

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich Gewerbegebiet an der Josef-Kitz-Straße, Gelände der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 11      Bebauungsplan T31, 13. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoeferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten (Erweiterung Wohnbebauung) im beschleunigten Verfahren hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB      2021/0647
- 

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes T 31, 13. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoeferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 12      Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB      2021/0984
- 

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz der Stadt Troisdorf beschließt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich zwischen A 59, Straße „Im Zehntfeld“ und Spicher Straße, einschließlich der Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der geänderte Entwurf ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, für die Dauer von 2 Wochen erneut offen zu legen.

Gleichzeitig mit der erneuten Offenlage ist auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Stellungnahmen können nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 13      Bebauungsplan S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“, zwischen A 59 und Spicher Straße (Regelung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandel - im beschleunigten Verfahren)  
 hier: Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB

---

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz der Stadt Troisdorf beschließt den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes S 118, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich entlang der Straße „Im Zehntfeld“ zwischen A 59 und Spicher Straße, einschließlich der Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der geänderte Entwurf ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, für die Dauer von 2 Wochen erneut offen zu legen.

Gleichzeitig mit der erneuten Offenlage ist auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Stellungnahmen können nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 14      Bebauungsplan T102, Blatt 2, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf – 2021/0940  
 West, Bereich zwischen Moselstraße, Willy-Brandt-Ring und  
 Paul-Schmetkamp-Straße (Erweiterung der Wohnbebauung) im  
 beschleunigten Verfahren  
 hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
 gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

---

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.

**Behördenbeteiligung vom 13.03. bis einschl. 17.04.2020**

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

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Troisdorf, Bebauungsplan T 102 - Blatt 2

Ihr Schreiben vom 10.03.2020

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

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

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

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

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

**Beschluss zu A 1.1:**

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

Kenntnisnahme und weitere Berücksichtigung durch Hinweis im B-Plan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 1.3) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53115 Bonn

hier: Schreiben vom 07.04.2020

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

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

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

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

#### **Beschluss zu A 1.3:**

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

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

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

zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

### **Altlasten**

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

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

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

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

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

#### **Hochwasserrisikogebiet**

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

#### **Gewässerschutz / Starkregen**

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

#### **Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung:**

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

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

#### **Abfallwirtschaft**

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

#### **Beschluss zu A 1.4:**

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

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

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

**Gewässerschutz/Starkregen:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

**Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung:** Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

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

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

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

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.06. bis einschl. 24.07.20

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

hier: Schreiben vom 08.06.2020

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

Laut Bebauungsplan wird das östliche Haus auf eine maximale Giebelhöhe von 10,10 Meter geplant. Diese Höhe sorgt dafür, dass unser Garten (Moselstr. 135) kaum noch Sonne erhält.

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

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

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

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

### **Beschluss zu A 2.1:**

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

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

## A 2.2) Einwendung 2

hier: Schreiben vom 09.06.2020

bezugnehmend auf Ihre Veröffentlichung vom 06.06.2020 möchten wir,

, wie folgt äußern:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Beschluss zu A 2.2:**

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

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

### A 2.3) Einwendung 3

hier: Schreiben vom 12.07.2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschluss zu A 2.3:**

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

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

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

### **B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange**

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

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

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

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

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

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

vielen Dank für die Planzeichnung.

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

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

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

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

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

#### **Altlasten:**

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

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

#### **Abfallwirtschaft:**

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

[https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt\\_66/Abteilung\\_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php)

#### **Erneuerbare Energien:**

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **Beschluss zu B 1.2:**

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

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

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

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

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

Während der Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## II. Satzungsbeschluss

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

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

### Hinweis:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

|        |                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| TOP 15 | Bebauungsplan S129, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Vorgebirgsblick (Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für das friedhofsbezogene Gewerbe - im beschleunigten Verfahren)<br>hier:<br>A) Behandlung der Stellungnahmen<br>B) Satzungsbeschluss | 2021/0614/1 |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Amtsleiter Gödeke weist auf die ergänzenden Tischvorlagen zum Thema Starkregen, unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen, hin.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion hat immer noch Bedenken, dass die Räumlichkeiten nicht nur für Trauerfeiern genutzt werden können.

Amtsleiter Gödeke führt dazu aus, dass die gewerberechtliche Konzession dies zum einen sichert. Und zum anderen ist die Sicherung zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE bedankt sich dafür, dass das Thema Starkregen aufgenommen wurde.

### 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 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

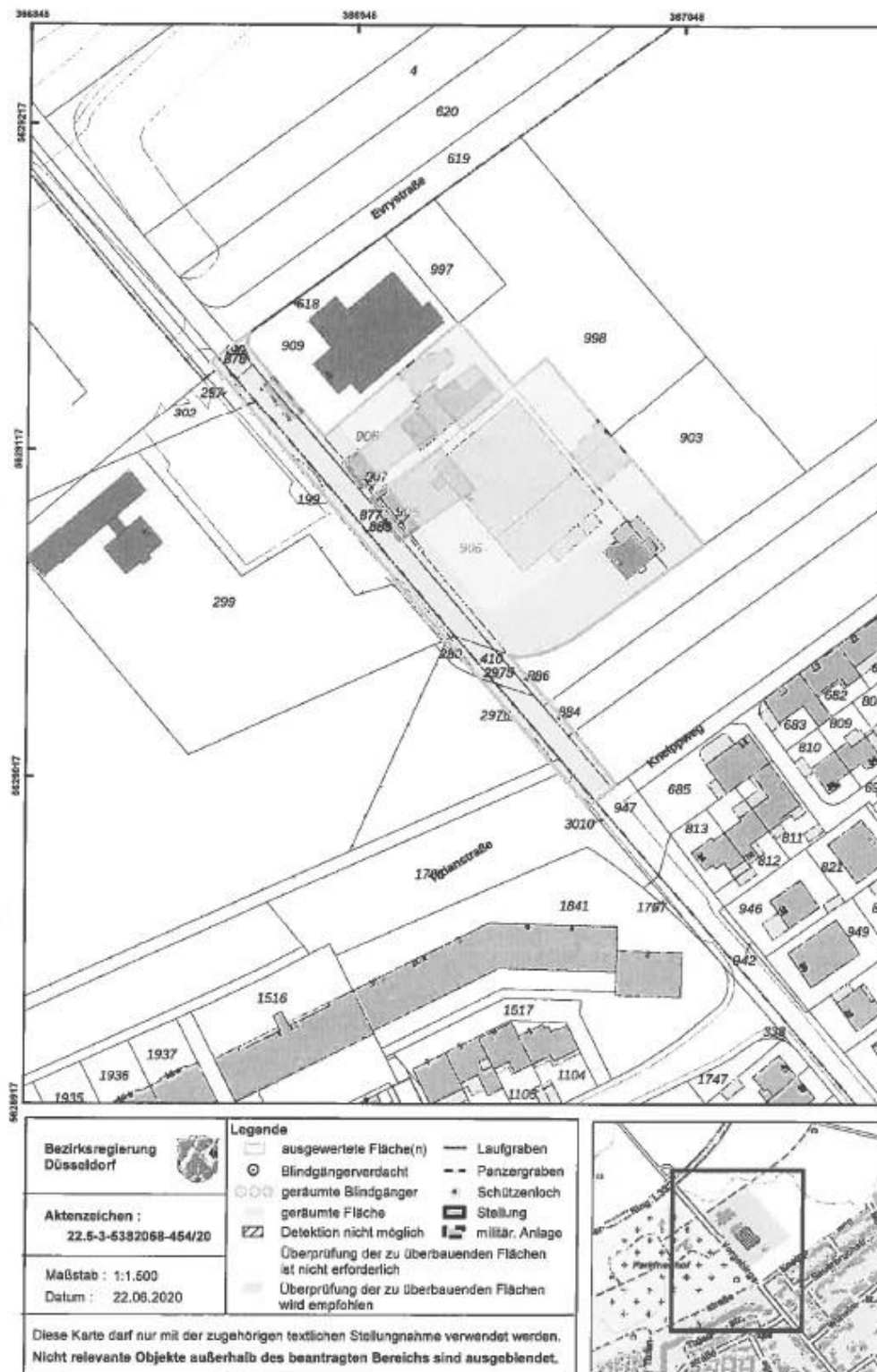
im Vorgebirgsblick liegen Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Häuser verfügen über die jeweiligen Anschlüsse.

#### **Beschluss 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 abzuschleifen. Zur Feststellung des abzuschleifenden 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.

### **Beschluss 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 überbauen 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 Eischeid,

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.

### **Beschluss 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 Rhinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzonenverordnung 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/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. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter [www.rhein-sieg-solar.de](http://www.rhein-sieg-solar.de).

**Beschluss 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<br>02224/979-00<br>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<br>02224/979-00<br>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 beigefüg-

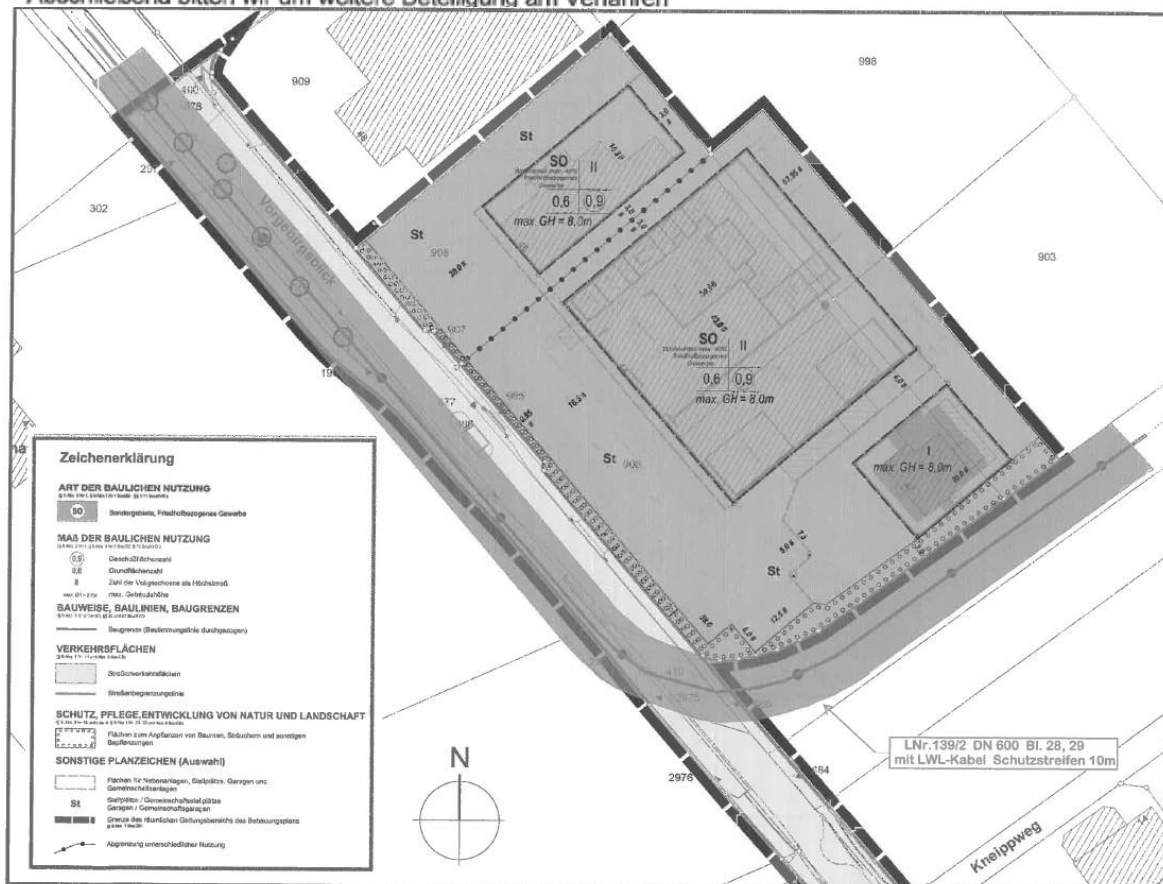
ten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

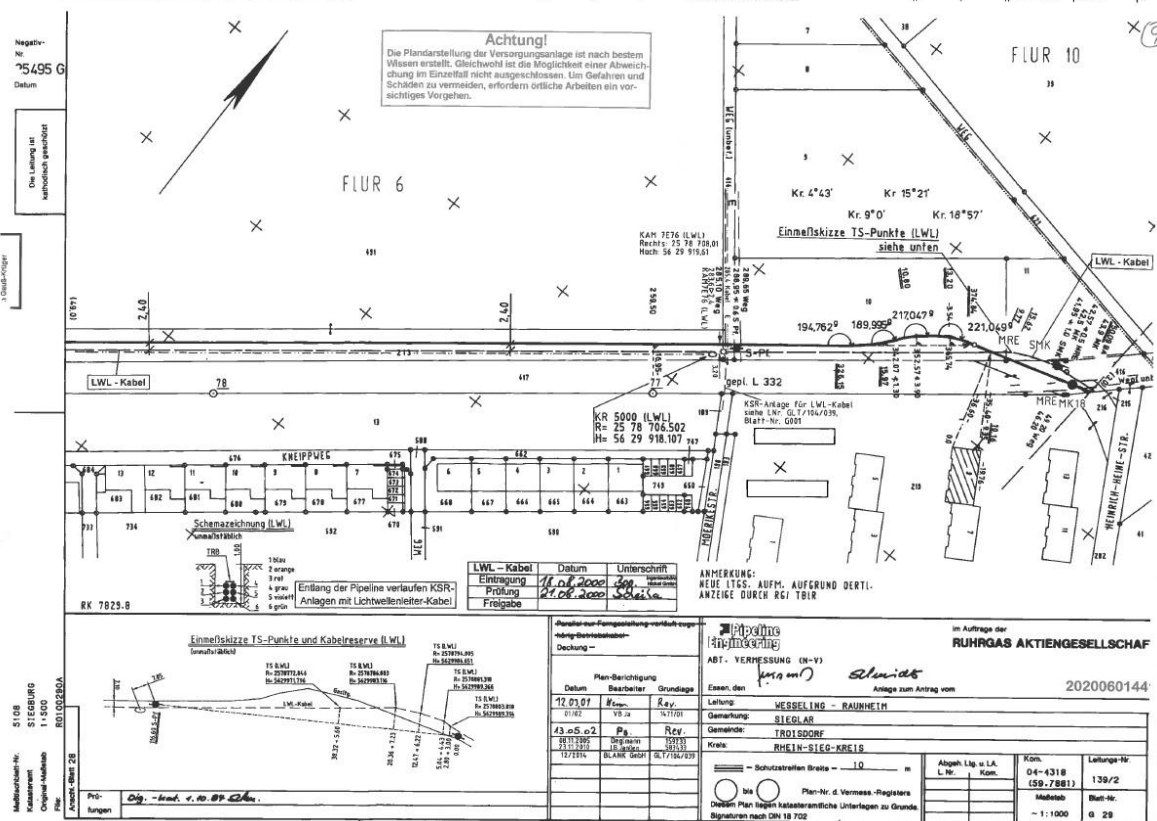
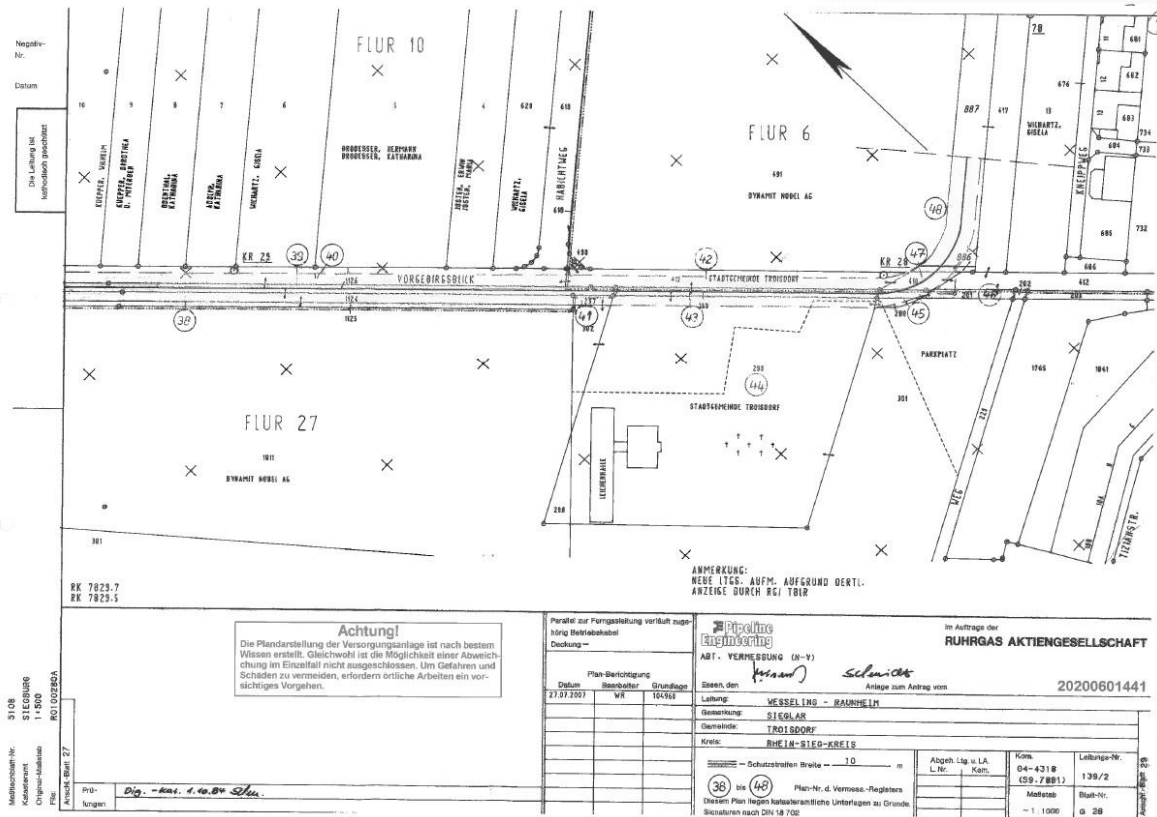
Der Bebauungsplan wird aufgrund der Modernisierung bereits bestehender Gebäude aufgestellt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, verläuft die Ferngasleitung ausschließlich in dem als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Bereich. Das geplante Bauvorhaben wird nicht berührt. Wir erheben gegen die Neubaumaßnahme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

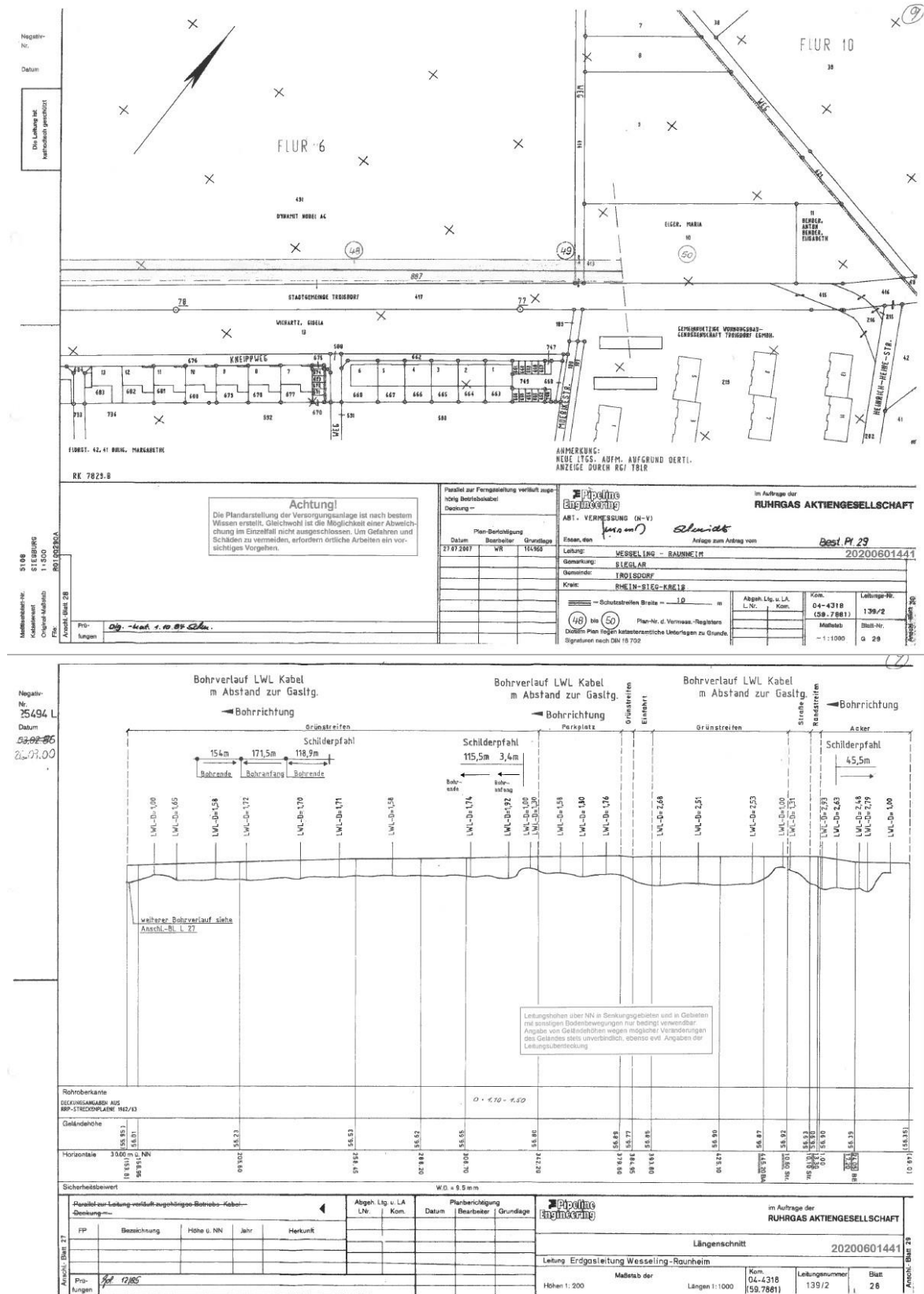
Im Nordwesten des Geltungsbereichs sind innerhalb der dortigen Straßenverkehrsfläche 7 Einzelbäume dargestellt. 6 dieser Einzelbäume werden unmittelbar über der Trassenachse der Ferngasleitung ausgewiesen. Es ist für uns nicht erkennbar, ob es sich um einen alten Baumbestand oder um eine Planung handelt.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

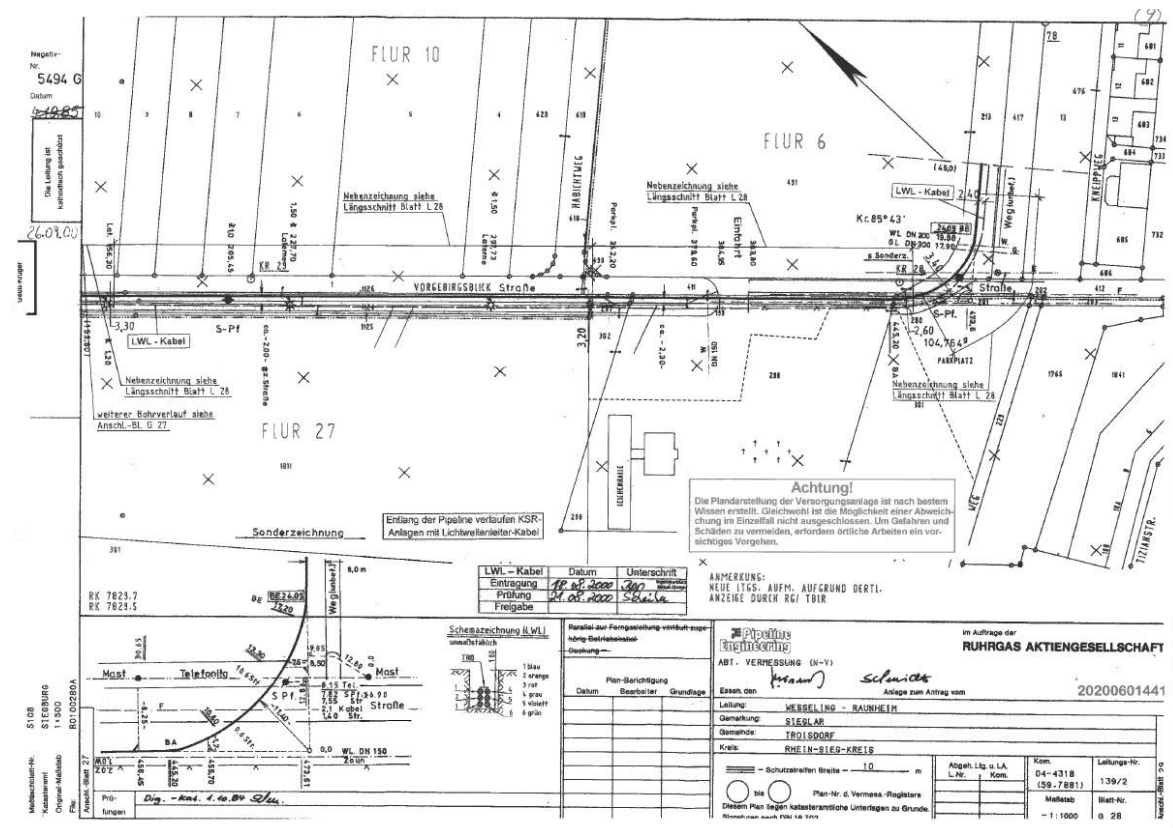
Wir übersenden in der Anlage auch eine **Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH** und machen in diesem Zusammenhang besonders darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher nur grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifenbereiches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

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren









### Beschluss zu A 1.5:

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt nun im Nordwesten des Geltungsbereichs lediglich Straßenverkehrsfläche fest.

## **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 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 m<sup>2</sup> Saal mit Gastronomie entstehen. Rechnet man die Flächen zusammen (Foyer ca. 53m<sup>2</sup>, Saal1 ca. 85m<sup>2</sup>, Saal2 85m<sup>2</sup>, beide Terrassen 100 m<sup>2</sup>) ergibt sich rein rechnerisch eine für Feierlichkeiten nutzbare Gastronomie-Fläche von mehr als ca. 300m<sup>2</sup>, nämlich ca. 323m<sup>2</sup>. -
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.

**Beschluss 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.

**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 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.

**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:

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](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abbruchabfaelle.php)

**Beschluss 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, Eendenicher 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.

### **Beschluss 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.

#### **Beschluss 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.

#### **Beschluss 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 beigefügte, 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 16      Seniorengerechtes Bauen in den Zentren der Ortschaften von      2021/0917  
Troisdorf  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet den ersten Satz des Beschlusses zu streichen sowie im zweiten Satz das Wort „stattdessen“.

### Geänderter Beschluss:

~~Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz lehnt den Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021 zur Forderung eines Vorrangs für seniorengerechte, kleine Wohneinheiten bei allen Bauvorhaben in zentralen Bereichen der Ortschaften ab.~~ Die Verwaltung wird stattdessen beauftragt, private Bauvorhaben für altengerechte Wohnprojekte in den zentralen Bereichen der Troisdorfer Ortschaften soweit wie möglich positiv zu begleiten. Sofern dazu ein neuer Bebauungsplan nötig ist, ist das Vorhaben dem Ausschuss vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 17 Quartiersarchitekten  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 01. Juli 2021

2021/0931

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion gibt zu bedenken, dass nur Troisdorfer Architekten angefragt werden sollen. Er favorisiert, dass auch über die Stadtgrenze hinaus erfahrene Architekten angefragt werden.

Amtsleiter Gödeke stellt klar, dass kein Vorteil für die Troisdorfer Architekten geschaffen werden soll. Die Troisdorfer Architekten werden nur darüber informiert, dass es eine Ausschreibung gibt.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion befindetet, dass ein Architekt nicht der richtige Ansprechpartner für die Innenstadt sei, der den Handel beleben soll. Er sieht hier eher die TROWISTA als Beraterin, ggfls. auch mit zusätzlichen finanziellen Mitteln.

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion begrüßt die Ausschreibung und führt dazu aus, dass viele Ladenbesitzer Anregung benötigen um sich eine Aufwertung des Ladens (innen sowie außen) vorstellen zu können.

Herr Lang von Amt 61 klärt auf, dass das Förderprogramm das Ziel verfolgt, den Handel zu beleben. Ein Förderbaustein ist es, den Ladenbesitzern eine Beratungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen, um neue Nutzungsmöglichkeiten ihrer Immobilie aufzuzeigen.

Die Erstberatung soll Impulse setzen, was der Ladeneigentümer mit seiner Immobilie anfangen kann.

Parallel ist die TROWISTA vorgeschaltet mit den Ladenbesitzern in Gesprächen, benötigen aber seitens eines Quartiersarchitekten Unterstützung.

Stv. Blauen von der Fraktion GRÜNE kann es nicht nachvollziehen, dass die Troisdorfer Architekten gesondert auf die Ausschreibung hingewiesen werden. Gleichzeitig begrüßt Sie den Antrag der CDU-Fraktion und führt aus, dass es positiv sein, die Ladenlokale auch barrierefrei zu gestalten.

Tech. Bgo. Schaaf stellt klar, dass ein Architekt die richtigen Voraussetzungen für diese Aufgaben erbringt. Des Weiteren weist er darauf hin, dass das Vergaberecht nicht umgangen werden soll, sondern lediglich eine Information der ortsansässigen Architekten erfolgt.

Stv. Schliekert von der SPD-Fraktion fragt an, ob schon bekannt ist was genau ausgeschrieben wird.

Herr Op't Eynde möchte wissen was genau in der Ausschreibung steht. Ist es ein Architekt oder sind es zwei Architekten.

Herr Lang führt auf, dass vorab die Referenzen der Architekten geprüft werden, klare Definition der Aufgaben, kurze Bestandsaufnahme, grobe Kostenschätzung für den Eigentümer. Herr Lang führt aus, dass sich auch Bürogemeinschaften bewerben können. Denkbar ist auch eine Kombination zwischen Architekt und Innenarchitekt.

Herr Fischer fragt nach dem Finanzvolumen und ob es eine Deckelung gibt.

Herr Lang informiert darüber, dass vor der Sitzung eine grobe Schätzung durchgeführt wurde. Es hängt natürlich davon ab, wie viele Beratungen tatsächlich durchgeführt werden. Bei der Annahme von 15 leerstehenden Ladenlokalen und 15 Beratungen zur Aus- und Umgestaltungen, käme man auf ein grob geschätztes Finanzvolumen von 50.000 €, wovon 90 % gefördert werden und 10 % der Eigenanteil der Stadt beträgt.

Herr Gödeke weist darauf hin, dass das ein erster Aufschlag ist, da man nicht von vornherein sagen kann, wie die Maßnahme angenommen wird. Er schlägt vor, das Ergebnis der Ausschreibung im Ausschuss zu berichten, damit das weitere Vorgehen final diskutiert werden kann.

Frau Blauen führt aus, dass eine Einigung über die Maßnahme besteht, es aber keine Sondereinladung an die ortsansässigen Architekten erfolgen soll.

#### Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt im Rahmen der Umsetzung des Sofortprogramms zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren einen Quartiersarchitekten für die Innenstadt zu beauftragen, der Eigentümer bzw. Geschäftsinhaber im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen in Troisdorf bei der möglichen Umnutzung und Um- bzw. Ausgestaltung ihrer Läden berät (Erstberatung).

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 18      Aspekte der Verkehrsbelastung Spich      2021/0898  
 hier: Anfragen und Antrag der CDU-Fraktion vom 15. Juni 2021

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt an, ob zum PKW-Verkehr auf der Spicher Hauptstraße eine umfassende Verkehrszählung für den Ziel- und Quellverkehr erstellt wurde.

Tech. Bgo. Schaaf führt aus, dass der gesamte Verkehr im Rahmen der Planungen für die B8 in Spich gezählt würde. Im nächsten Fachausschuss wird die Verwaltung hierzu erste Ergebnisse präsentieren.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt die Beantwortung der Verwaltung zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 19      Gestaltung des Pfarrer-Kenntemich-Platzes      2021/0298/1  
 hier: Antrag GRÜNE Fraktion und der SPD-Fraktion vom 01.  
 Dezember 2020

---

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion weist auf ein beispielhaftes ähnliches Projekt in Aachen hin. Er bittet um Aufnahme des dazugehörigen Links in die Niederschrift:  
<https://buechel-aachen.de/>.

Er schlägt für den Pfarrer-Kenntemich-Platz ein ähnliches Bürgerverfahren vor, so wie es in Aachen-Büchel durchgeführt wurde.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE befindet das Modell aus Aachen attraktiv. Er bittet die Verwaltung um Prüfung, ob so ein Verfahren, wie es in Aachen Büchel durchgeführt wurde, eine Option zum geplanten Werkstattverfahren sein kann.

Amtsleiter Gödeke führt aus, dass der vorgesehene zweistufige Beschlussentwurf dem Antrag der GRÜNE und der SPD-Fraktion folgt.

Ausschussvors. Herrmann ergänzt, dass die Verwaltung sich nicht auf diesen Punkt vorbereiten konnte.

Herr Möws bittet den TOP in die nächste Sitzung zu vertagen, damit die Verwaltung die genannten Prüfaufträge bearbeiten kann.

Ausschussvors. Herrmann fasst zusammen, dass der TOP 19 in die nächste Sitzung vertagt wird damit die Verwaltung die Prüfaufträge im Hinblick auf die Machbarkeit zusammenstellen kann.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung vertagt den TOP 19 in die Sitzung im November, verbunden mit dem Prüfauftrag, ob das Projekt Aachen-Büchel für den Pfarrer-Kenntemich-Platz auch durchführbar wäre.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 20      Mögliche Begrünung von Dächern auf städtischen Bestandsim-      2021/1047  
mobilen

hier: Antrag der Fraktion Die GRÜNEN vom 28. Juli 2021

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE bittet darum, die Ergebnisse der Prüfung im Ausschuss für Mobilität und Bauwesen vorzustellen.

Er fragt an, ob bei dem Grundsatzbeschluss zur Dachbegrünung auch die Begrünung von Carports enthalten ist.

Dies wird bejaht.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob Dächer von städtischen Immobilien nachträglich begrünt werden können. Hierbei sollen auch die voraussichtlichen Kosten ermittelt werden. Außerdem wird die Verwaltung gebeten, Kontakt mit der Troikomm GmbH aufzunehmen, damit deren Bestandsimmobilien in die Prüfung einbezogen werden können.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

TOP 21      Bebauung der städtischen Parkplätze Aggerstraße/Frankfurter Straße und Elsenplatz/Frankfurter Straße      2021/0545/1  
hier: Anträge DIE FRAKTION vom 06. April und 5. Juli 2021

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion bittet um Prüfung der verkehrlichen Gesichtspunkte. Er führt aus, dass eine Überbauung der Fläche zu noch mehr zugedachter Straßen im näheren Umkreis führt.

Er führt folgende Prüfungsmöglichkeiten an: Parkplatz für einen Monat zu sperren, um zu sehen, wie sich das Parken in der Umgebung entwickelt.

Oder der Ausschuss für Mobilität und Bauwesen soll umsetzen, dass der Platz eine gewisse Weile bewirtschaftet wird.

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE begrüßt die Idee einer temporären Bewirtschaftung.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt an, ob der Parkplatz an der Gerhardstraße bewirtschaftet werden soll.

Dies wird bejaht.

Herr Fischer schlägt vor, beide Parkplätze zu bewirtschaften.

Tech. Bgo. Schaaf stellt klar, dass die verkehrlichen Gesichtspunkte, mit im Beschlussentwurf enthalten sind. Er schlägt vor, die Prüfung einer temporären Bewirtschaftung in den Beschluss mit aufzunehmen.

Ausschussvors. Herrmann fasst zusammen, dass der Beschluss entsprechend der Prüfung zur Bewirtschaftung beider Parkplätze ergänzt wird.

#### Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz **bittet den Ausschuss für Mobilität und Bauwesen um Prüfung einer Bewirtschaftung der beiden genannten Parkplätze. Er** beschließt, den Anträgen der DIE FRAKTION vom 06. April und 05. Juli 2021 teilweise zu folgen. Er beauftragt die Verwaltung, für den öffentlichen Parkplatz südlich der Bushaltestelle „Elsenplatz“, welcher von Aggerstraße, Frankfurter Straße und Gerhardstraße gerahmt wird, die Überbaubarkeit aus (städte-) baulichen ~~und verkehrlichen~~ Gesichtspunkten zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Ausschuss vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

#### Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 22    Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW des Bürgerforums Troisdorf    2021/0741/1  
 vom 15. Oktober 2019  
 hier: Erlass einer Denkmalebereichssatzung gemäß den §§ 5 und  
 6 DenkmalschutzG NW für den Pfarrer-Kenntemich-Platz und  
 Umgebung in Troisdorf-Mitte
- 

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung mit Denkmalschutz empfiehlt dem Rat, den Antrag abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 23    Aufbau einer Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität    2021/1022  
 in Bestandsgebieten  
 Hier: Zulässigkeit von Stellplätzen und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge
- 

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz nimmt die Ausführungen der Sachdarstellung zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen

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

- TOP 24    Mitteilungen
- 

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 25 Sachstand Historisches Klassenzimmer im Berufskolleg Sieglar 2021/0853  
hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021

---

Stv. Hurnik von der CDU Fraktion fragt an, ob das historische Klassenzimmer wieder errichtet wird.

Sollte es wegfallen, dann ist die Frage ob die Einrichtungsgegenstände seitens der Stadt gesichert werden können.

Antwort zur Niederschrift: Nach erneuter Rücksprache der Unteren Denkmalbehörde mit dem Schulamt des Rhein-Sieg Kreises wurde von dort keine Initiative zum Abbau des historischen Klassenzimmers ergriffen. Nur Führungen können leider nicht durchgeführt werden, da keine fachkundige Person dafür zur Verfügung steht. Sollten Hinweise auf die Entfernung der Ausstellung wahrgenommen worden sein, so stammen sie nach Aussage von Hr. Gattel nicht aus der Kreisverwaltung als Betreiber des Klassenzimmers.

Neuen Ideen zur Ausstellung und Nutzung des historischen Klassenzimmers steht die Kreisverwaltung offen gegenüber.

TOP 25.1 Sachstand Wiederherstellung und Sicherung des Glasfensters 2021/0825  
aus der Burg Wissem  
hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 25.2 Sachstand Sicherung Engels-Häuschen in der Aggeraue 2021/0826  
hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 25.3 Sachstand Sicherung Bestand Brunnenkeller in der Wahner 2021/0827  
Heide  
hier: Anfrage der CDU-Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion fragt an, ob es vorgesehen ist, die Original-Steine die sich gelöst haben zu sichern. Er bittet darum, dass der Bauhof, wenn es möglich ist, diese sichert.

Antwort zur Niederschrift: Der Brunnenkeller befindet sich auf dem Areal des Standortübungsplatzes Wahner Heide, so dass die Stadt Troisdorf Veränderungen am Bestand nur in Absprache und mit Genehmigung des Flächeneigentümers durchführen kann.

Mit Stand vom 13.10.2021 liegt der Bericht des Restaurators zum Zustand des Bodendenkmals vor. Der Bericht enthält auch Empfehlungen zur Sicherung des Denkmals, die nun mit dem Eigentümer und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen sind.

TOP 25.4 Denkmalschutz Gebäude Frankfurter Straße 138 2021/0824

---

---

hier: Anfrage der CDU Fraktion Troisdorf vom 01. Juni 2021

---

Stv. Hurnik von der CDU-Fraktion fragt an, ob die Stadt Troisdorf es möglich hält, die Denkmalschutzwürdigkeit neu zu prüfen. Er bittet um eine Begründung, wenn dies nicht gewollt ist.

Antwort zur Niederschrift: Die Verwaltung hält es für möglich, das Verfahren zur Unterschutzstellung wieder aufzugreifen und das LVR-Amt für Denkmalpflege zu bitten, ein Gutachten zum Denkmalwert des Objektes zu erstellen. Es wird auf den Beschluss des Kulturausschusses vom 18.11.2011 für die Bearbeitung des Denkmalpflegeplans durch die Untere Denkmalbehörde verwiesen. Damals wurde der Beschluss gefasst, die Entscheidung über den Umgang mit den Vorgaben aus dem Denkmalpflegeplan bis auf Weiteres zurückzustellen. In der Folge wurden Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste nur auf Wunsch der Eigentümer oder des LVR sowie durch vorläufige Unterschutzstellung zur Gefahrenabwehr eröffnet. Eine Grundsatzentscheidung zum Umgang mit den Handlungsempfehlungen des Denkmalpflegeplans wäre aus Sicht der Verwaltung wünschenswert.

---

|        |                                                 |           |
|--------|-------------------------------------------------|-----------|
| TOP 26 | Sondernutzungssatzung Innenstadt                | 2021/1010 |
|        | hier: Antrag der FDP Fraktion vom 28. Juni 2021 |           |

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

---

|        |                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOP 27 | Bundesprogramm zur Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel                                                                                                                                                                      | 2021/1021 |
|        | Hier: Bewerbung der Stadt Niederkassel in der Kooperation Köln und rechts-rheinische Nachbarn mit dem Projekt „METRO-Klima-Lab“ zur klimatischen Qualifizierung des multifunktionalen Landschaftsraums Niederkassel-Troisdorf-Köln |           |

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

---

|        |                                                                                                  |           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOP 28 | Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)                                                 | 2021/0979 |
|        | hier: Kontrolle der Sitzungen vom 25.03.2021 und 26.05.2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung |           |

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

---

|        |                                                                             |           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOP 29 | Halbjährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)                               | 2021/0981 |
|        | hier: Sitzungen des 1. Halbjahres 2021 des Ausschusses für Stadtentwicklung |           |

---

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

---

|        |                                  |  |
|--------|----------------------------------|--|
| TOP 30 | Anfragen der Ausschussmitglieder |  |
|--------|----------------------------------|--|

---

Anfragen liegen nicht vor.

|        |                         |  |
|--------|-------------------------|--|
| TOP 31 | Anfragen der Fraktionen |  |
|--------|-------------------------|--|

---

Stv. Möws von der Fraktion GRÜNE fragt an, ob die Verwaltung Möglichkeiten sieht, im aufgegebenen EDEKA an der Roncallistraße in Friedrich-Wilhelms-Hütte, ein mobiles Angebot für die Anwohner als Ersatz zu schaffen. Die TROWISTA möge einen mobilen Anbieter ansprechen um temporär Ersatz für die Nahversorgung zu schaffen. Ergänzend möchte er wissen, ob es schon einen Zeitplan zur Neueröffnung des neuen EDEKA gibt.

Zum „Haus Rott“ fragt er an, ob das Gebäude, welches kürzlich gebrannt hat, unter Denkmalschutz steht und ob nach dem Brand eine Sicherung des Denkmals erfolgt ist. Er fragt an, ob der Eigentümer in der Lage und bereit ist, das Denkmal wiederherzustellen.

Antwort zur Niederschrift: Die TROWISTA prüft derzeit ein mobiles Angebot. Die Neueröffnung des Marktes ist für Frühjahr 2022 vorgesehen.

Die historische Hofanlage Haus Rott ist unverändert als Baudenkmal A-31 in der Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen. Glücklicherweise wurde der Denkmalbestand durch das Brandereignis vom 18.11.2020 nicht substantiell geschädigt. Die Brandmauer hat ein weitreichendes Übergreifen der Flammen auf die denkmalwerte Scheune aus dem 18. Jh. verhindert. Der verbrannte Dachstuhl des Wirtschaftsgebäudes aus dem 19. Jh. wird erneuert. Aufgrund umfangreicher archäologischer Untersuchungen haben sich die Bauarbeiten an der geschädigten Bausubstanz verzögert, so dass die Brandruine noch viele Monate unverändert sichtbar war. Für die anstehenden Maßnahmen war zudem ein Abstützen der Geschossdecken erforderlich. Mittlerweile konnten die Sanierung und der Umbau jedoch weiter voranschreiten (siehe Fotos)



Zustand der geschädigten Gebäude am 14.09.2021, links die Fachwerkscheune, rechts das Gebäude aus dem 19. Jh., in dem sich der Brandherd befand. Und Blick in das Innere der Fachwerkscheune.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:38 Uhr.

Friedhelm Herrmann  
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer  
(Ausschussmitglied)

Sara Sanna  
(Schriftführung)