



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße

Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

**Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen
Art und Umfang der Berücksichtigung zur öffentlichen Auslegung**

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße

Zusammenstellung der zur öffentlichen Auslegung bisher vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen und sonstigen Stellungnahmen mit Angaben über Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf. Die Stellungnahmen sind bei der Stadt Troisdorf während der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit:

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Stadtwerke Troisdorf	28.09.2021	Sachgüter	Leitungsauskunft, Berücksichtigung vorhandener Leitungen	Die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke sind von den durch die Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben nicht betroffen und befinden sich, mit Ausnahme der Hausanschlüsse zu den Bestandsgebäuden Marienburgstraße 27-31, außerhalb der Abgrenzung der vorliegenden 2. Änderung.
2	NetCologne GmbH	30.09.2021	Sachgüter	Leitungsauskunft: keine Anlagen im Plangebiet vorhanden, keine Bedenken	z.K.
3	RSAG AöR	06.10.2021	-	Bei Annahme, dass Abfallentsorgung an Bestandsstraßen erfolgen soll, keine Bedenken	Annahme wird bestätigt
4	PLE doc GmbH	18.09.2021	Sachgüter	Leitungen sind nicht betroffen	z.K.
5	Stadtwerke Troisdorf	11.10.2021	Sachgüter	keine Bedenken	z.K.
6	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	19.10.2021	Sachgüter	keine Bedenken, da keine Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden, kein Netzausbau geplant. Bei Interesse Bitte um Rückmeldung.	z.K. Ausbau bzw. neue Anschlüsse betrifft Bei Bedarf erst die Ebene der Baugenehmigung

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
7	Telefónica Germany GmbH & Co.OHG und E-Plus Service GmbH	07.10.2021	-	keine Bedenken	z.K.
8	Privat 1 Stellungnahme mit angefügter Unterschriftenliste mit 259 Unterzeichnern (mit Wohnsitz im näheren Umfeld der Planung, dem übrigen Stadtgebiet und von außerhalb)	25.10.2021	Mensch, Sachgüter	<p>Seitens der Anwohner wird in Frage gestellt, dass sich die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten 3-geschossigen Bauvorhaben mit 13,50 m Höhe in das Erscheinungsbild der vorhandenen 2-geschossigen Bebauung einfügen. Der 2-geschossige Charakter der Bebauung solle erhalten bleiben.</p> <p>Das neu zulässige Gebäude an der Breslauer Straße entspreche zudem nicht dem Siedlungscharakter und der Ausrichtung der Nachbarbebauung und werde das Haus Breslauer Straße 91 erheblich verschatten.</p> <p>Mit der in diesem Gebäude vorgesehenen Pflegestation werde es zu großen Lärmbelästigungen der Anwohner durch die An- und Abfahrten der Dienstfahrzeuge im Schichtbetrieb kommen, zur Tages- und zur Nachtzeit. Die Frage der erforderlichen Pkw-Stellplätze bleibt zu prüfen.</p> <p>Durch die neue Bebauung entfallen Pkw-Stellplätze / Garagen, die derzeit von den Anwohnern in der Nachbarschaft genutzt werden. Zusätzlicher Bedarf durch Zweiwagen ist mitzudenken.</p> <p>Die bereits jetzt überlastete Verkehrs- und Parksituation auf den engen Straßen und Gehwegen werde weiter verschärft, mit erheblichen Gefahren für Fußgänger*innen, Schüler*innen und Kindergartenkinder.</p> <p>Benötigte Stellplätze für die Kleingartenanlage werden ebenfalls entfallen, die für</p>	<p>Die Frage, wie weit sich im Rahmen der nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen Innenentwicklung und Nachverdichtung neue Gebäude der vorhandenen Bebauung anpassen müssen, ist eine Ermessensentscheidung, bei der es alle planungsrelevanten Belange angemessen zu berücksichtigen gilt. Grundsätzlich besteht in der Stadt Troisdorf wie im gesamten Bundesgebiet ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der nach Möglichkeit innerhalb des Siedlungsraumes geschaffen werden soll, um dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden. Das bedeutet, sowohl für eine bauliche Nutzung verfügbare Freiflächen in vertretbarem Umfang baulich zu nutzen, als auch auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu schaffen, indem das Wohnen auf möglichst vielen Ebenen übereinander stattfindet. In diesem Sinne ist eine 3-geschossige Bebauung an den durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Standorten angemessen und vertretbar, ohne die Belange der Nachbarn in unzulässiger Weise zu beeinträchtigen. Dass die Stadt als Träger der Planungshoheit bestehende Bebauungspläne an aktuelle städtebauliche Planungserfordernisse anpassen kann und sich daraus auch Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben können, entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches.</p> <p>Die problematische Parkplatzsituation ist allgemein bekannt. Durch ein parallel laufendes Planverfahren soll u.a. einer der ehemaligen Garagenhöfe an der Taubengasse reaktiviert werden, um dem Parkplatzproblem entgegen zu wirken. Sofern für die Bewohner der vorhandenen Bebauung die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung stehen, ist es deren eigene Aufgabe oder</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				<p>die Nutzung/Pflege der Gärten erforderlich sind. Dafür werden in der Regel bis zu 15 Stellplätze in Anspruch genommen. In der Vergangenheit seien bereits viele Parkmöglichkeiten entfallen.</p> <p>Die Breslauer Straße und Marienburgstraße werden auch zum Parken bei Veranstaltungen im Aggerstadion genutzt.</p>	<p>Aufgabe des jeweiligen Grundstückseigentümers, Stellplätze ggf. an anderer Stelle zu sichern und die sich daraus ergebende Entfernung zur Wohnung in Kauf zu nehmen. Die durch die neue Bebauung entfallenden Stellplätze und Garagen dienen nicht als Stellplatznachweis für eine vorhandene Bebauung/Nutzung im Umfeld, sondern sind ein zusätzliches Angebot aus privater Hand. Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um private Grundstücke, die nunmehr neu genutzt werden sollen. Für die neue Bebauung ist es ebenso wie bei der vorhandenen Bebauung Aufgabe des Bauherrn, die für die neuen Gebäude erforderlichen Pkw-Stellplätze vorzuhalten und nachzuweisen.</p> <p>Die neuen Gebäude stellen aus fachlicher Sicht keinen Widerspruch zum Siedlungscharakter der belgischen Siedlung dar (auch wenn dies subjektiv scheinbar so empfunden wird), da hier verschiedene Haustypen und Gebäudestellungen vertreten sind. Die Verträglichkeit bestätigt auch die untere Denkmalbehörde.</p> <p>Ob der Pflegestützpunkt an dem vorgesehenen Standort errichtet wird, wird durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke können grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden, also auch heute schon. Dabei gilt es jedoch, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, dass eine geplante Nutzung wie ein Pflegedienst oder eine sonstige Pflegeeinrichtung mit den Qualitätsansprüchen des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. im Sinne der TA-Lärm verträglich ist und dass die nötigen Stellplätze vorhanden sind.</p> <p>Grundsätzlich unterliegt die Besonnung eines Gebäudes sowohl tages- als auch jahreszeitlichen Schwankungen und Veränderungen. Das betrifft auch die</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					<p>Verschattungseffekte neuer Gebäude auf die Nachbarschaft. Bei der vorliegenden Planung sind daher allenfalls tages- als auch jahreszeitlich begrenzte Verschattungseffekte zu erwarten. Bezüglich der Verschattung gibt es keine abschließenden rechtverbindlichen Regelungen. Soweit die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden, ist nicht zu erwarten, dass es zu unzulässigen und nicht zumutbaren Verschattungen der Nachbargebäude kommt. Die einzuhaltenden und nachzuweisenden Abstandflächen nach Bauordnungsrecht dienen letztlich u.a. dazu, angemessene Abstände zwischen Gebäuden im Hinblick auf deren Belichtung zu wahren, auch unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, wobei das Gebot für beide Seiten gilt. Es besteht kein Anspruch darauf, dass das eigene Wohnumfeld dauerhaft unverändert bleiben muss.</p> <p>Ungeachtet dessen werden in der weiteren Planung zur Offenlage der Standort des neu geplanten Gebäudes an der Breslauer Straße einschließlich der dafür festgesetzten Baugrenzen soweit Richtung Marienburgstraße verschoben, dass die südwestliche Gebäudeflucht des neuen Gebäudes der südwestlichen/rückwärtigen Flucht des Hauses Breslauer Straße 91 entspricht. Das vermindert nicht nur tageszeitlich eine künftige Verschattung der Hauses Breslauer Straße 91, sondern ordnet das neue dreigeschossige Gebäude auch räumlich stärker der dreigeschossigen Bebauung an der Marienburgstraße zu und schafft somit eine klare städtebauliche Verbindung zwischen den vorhandenen und geplanten dreigeschossigen Gebäuden. Zur zweigeschossigen Bebauung an der Breslauer Straße mit den dazwischen liegenden öffentlichen Erschließungsflächen wird hingegen ein deutlich größerer Abstand gewahrt.</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					Unter den vorgenannten Aspekten ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarn in dem geplanten Umfang städtebaulich nicht angemessen und vertretbar wäre. Die Planung wird daher im Sinne der in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit formulierten Planungsziele fortgeführt.
9	Rhein-Sieg-Kreis	02.11.2021	Pflanzen und Tiere	Für das weitere Verfahren ist eine Artenschutzprüfung erforderlich.	<p>Eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurde vom Investor in Auftrag gegeben. Diese wird zur Offenlage beigefügt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><i>„Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von sieben planungsrelevanten Arten (sechs Vogelarten und einer Säugetierart), die im Eingriffsbereich und/oder Wirkungsraum des zu betrachtenden Bebauungsplans T169 an der Ecke Marienburgstraße/ Breslauer Straße in 53840 Troisdorf vorkommen können, kann ohne die Implementierung des dargestellten Maßnahmenkonzepts nicht ausgeschlossen werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann nur dann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn das aufgezeigte Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, zur Minderung und, bedarfsorientiert, zum vorgezogenen Ausgleich empfehlungsgemäß umgesetzt wird. Unter Sicherstellung dieser Voraussetzungen ist die zu bewertende Änderung des Bebauungsplans T169 sowie die daraus folgende Umsetzung des Selbigen unter artenschutzrechtlicher Betrachtung als genehmigungsfähig und zulässig anzusehen.“</i></p> <p>Die in der Artenschutzvorprüfung empfohlenen Maßnahmen werden verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
			Pflanzen und Tiere	<u>Beleuchtung</u> Bei der Beleuchtung des öffentlichen und privaten Raumes sollen Leuchtmittel so verwendet und angeordnet werden, dass nachteilige Auswirkungen auf Tiere, insbesondere auf Insekten, vermieden werden. Auf § 41a BNatSchG und eine Info des LANUV wird verwiesen	Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Da es sich nur um einzelne Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, ist es im Sinne der Gleichbehandlung nicht angemessen und aufgrund des kleinen Geltungsbereiches mitten im Siedlungsgefüge auch wenig zielführend, verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung privater Bereiche zu treffen. Ungeachtet dessen werden die vorgetragenen Anregungen jedoch als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wird auch der ASP-1 gerecht.
			Boden, Pflanzen und Tiere	<u>Schottergärten</u> Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25a BauGB getroffen werden, die „Schottergärten“ mit deren nachteiligen Auswirkungen auf Niederschlagswasserversickerung, Stadtklima und Biodiversität ausschließen.	Im Ausgleich für die zusätzliche Bebaubarkeit mit Hauptanlagen und zwecks Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im HQ Extrem, werden gemäß Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 25.03.2021 Festsetzungen für eine möglichst reduzierte Versiegelung getroffen, die bei Neubebauung greifen.
			Klima, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Sachgüter	<u>Anpassung an den Klimawandel</u> Die Belange des Klimawandels sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Bäume sollen daher erhalten bleiben oder durch Neupflanzungen ersetzt werden. Zudem wird eine Dachbegrünung empfohlen und die Erstellung einer Starkregengefahrenkarte. Die Problematik von Starkregenergnissen soll in der Planung berücksichtigt werden.	Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bei dem Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig gelten. Die städtische Baumschutzsatzung ist für Baumerhalt und -ersatz zu beachten. Zusätzlich erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung, tlw. mit Schutzabständen. Der Anregung folgend wird zudem als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung die Dächer von neu errichteten Garagen unter Berücksichtigung von technisch erforderlichen randlichen Abständen und Dachaufbauten flächendeckend mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen sind, mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm Stärke.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					<p>Im Geoportal NRW gibt es bereits eine Starkregengefahrenkarte des Landes NRW, die für den Bereich der derzeit vorhandenen Garagen bei seltenen und extremen Ereignissen einen Überflutungswasserstand von 0,1 bis 0,5 m ausweist. Südlich des Hauses Marienburgstraße 31 ist bei extremen Ereignissen sogar eine Fließgeschwindigkeit von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen. Entsprechende Hinweise und die Karten aus dem Geoportal werden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen. Eine Karte auf Kommunalebene ist durch den Abwasserbetrieb in Arbeit.</p> <p>Um den Gefahren einer Überflutung vorzubeugen, sind die neuen Gebäude so zu errichten, dass das Erdgeschoss auf einer Höhe über dem Gelände liegt, bei der es nach den aus den angesprochenen Karten abzuleitenden Werten nicht zu Überflutungen kommen kann. Die Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend festgesetzt.</p> <p>Ungeachtet dessen bleibt es Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, ggf. nach allgemein gültigen Vorschriften (DIN 1986) erforderliche Überflutungsnachweise zu führen.</p>
			Klima	<p><u>Erneuerbare Energien</u> Im Rahmen der Planung soll der Einsatz von Solarenergienutzung zur dezentralen Strom- und Wärmeerzeugung geprüft werden, da sich das Plangebiet für beides eignet.</p>	<p>Die Entscheidung, ob für Neubauten künftig eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bestehen soll, bleibt dem Bundesgesetzgeber vorbehalten. Die Stadt Troisdorf möchte dem nicht vorgreifen, zumal es sich bei der vorliegenden Planung nur um einzelne Gebäude im bereits bebauten Innenbereich handelt. Für die neuen Gebäude sollen im Sinne der Gleichbehandlung weitgehend die gleichen Vorgaben gelten wie für die Nachbarn. Die Firstrichtung der neuen Gebäude ergibt sich aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und kann leider nicht für die Nutzung von Solarenergie optimal ausgerichtet werden. Jedoch werden (nicht aufgeständerte) Solaranlagen auf dem Dach explizit als zulässig festgesetzt, um einen Ausschluss auf Basis</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					der örtlichen Gestaltungsfestsetzungen für Dachmaterialien zu verhindern. Für Neubauten ist dies vertretbar.
10	Vodafone NRW GmbH	03.11.2021	Sachgüter	keine Versorgungsanlagen vorhanden, Interesse an Netzausbau	Da sich aus der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Maßnahmen für öffentliche Erschließungsanlagen ergeben, ist die Frage eines möglichen Netzausbaus auch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.
11	Privat 2	02.11.2021	Mensch, Boden, Wasser, Klima, Sachgüter	<p>Durch die Überplanung der vorhandenen 25 Garagenanlage entfallen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze für die umliegenden Anwohner, für die im Umfeld kein adäquater Ersatz zur Verfügung steht. Potenzielle Stellplätze im öffentlichen Raum werden zudem von Veranstaltungsbesuchern des Aggerstadions genutzt. Damit sind Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge verbunden. Durch Zweitwagen der Anwohner erhöht sich diese Problematik zusätzlich.</p> <p>Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden das Parkplatzproblem weiter verschärfen, indem nicht nur vorhandene Parkplätze für die Anwohner entfallen, sondern zusätzlich weitere Stellplätze für Zweitwagen der neuen Bewohner erforderlich werden.</p> <p>Das geplante große Gebäude an der Breslauer Straße werde als „Fremdkörper“ wahrgenommen und würde an dieser Stelle nicht passen. Der Spielplatz wäre zudem nicht erforderlich, da es einen öffentlichen gibt.</p> <p>Ein Pflegeheim würde nicht in die Wohnsiedlung passen, da der Verkehr durch</p>	<p>Die vorhandenen Garagen befinden sich in privatem Eigentum und sind nicht als Stellplatznachweis der umliegenden Bewohner ausgewiesen. Es ist daher dem Eigentümer freigestellt, bestehende Mietverhältnisse für die Garagen zu kündigen, die Garagen zu beseitigen und die freiwerdenden Flächen für andere Nutzungen heranzuziehen. Bereits heute besteht Baurecht, das bei Umsetzung den Abriss von mind. 15 Garagen erfordern würde. Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung folgend, möchte die Stadt Troisdorf als Träger der Planungshoheit statt der Garagen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Deckung dringend benötigten Wohnraums im Stadtgebiet bauleitplanerisch ermöglichen. Es handelt sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine Angebotsplanung, die den Eigentümer nicht zur Umsetzung zulässiger Nutzungen und Bauvorhaben verpflichtet. Wird gebaut, ist es dann Aufgabe des Eigentümers/Bauherrn, die für die neue Nutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, Ggf. können Nutzungen dann nur in dem Umfang stattfinden und zulässig sein, wie dies mit entsprechendem Stellplatznachweis möglich ist. Da das Vorhaben, das der Planung zugrunde liegt, bereits hinreichend konkret ist, wurden die Stellplatzflächen und Nutzungen so geplant, dass der Stellplatznachweis</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				<p>Personal und Besucher ganztägig zu Unruhe führen würde und Parkraum nimmt. Während der Bauzeit werde es über drei bis vier Jahre zu unzumutbarem Baulärm und Schmutz kommen. Baufahrzeuge werden zusätzlich Parkraum in Anspruch nehmen.</p> <p>Die geplante 2- und 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss würde dem historischen Erscheinungsbild der Siedlung widersprechen, so wie es bereits bei Marienburgstr. 27-31 der Fall sei. Firsthöhe und Tiefe der Gebäude weichen vom typischen Hauscharakter ab.</p> <p>Für die Erreichbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen der bereits bebauten Grundstücke an der Marienburgstraße würde ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 1216 erforderlich.</p> <p>Die geplanten Bauvorhaben würden in einem Überschwemmungsgebiet liegen. Keller würden bei Starkregen überflutet, da kein ausreichender Ablauf möglich sei. Die zusätzliche Bebauung werde dieses Problem nicht lösen und eher verstärken, da damit keine Entsiegelung verbunden wäre. Der Garagenhof solle aus den genannten Gründen erhalten bleiben.</p>	<p>für die angedachten Nutzungen ausreichend nachgewiesen werden kann. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.</p> <p>Ob sich die geplante Bebauung mit dem Erscheinungsbild der historischen Siedlung vereinbaren lässt, ist eine subjektive Bewertung des jeweiligen Betrachters. Aus der Beteiligung der Fachbehörden haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr zulässige Nutzung und Bebauung städtebaulich oder denkmalpflegerisch bedenklich oder unzulässig sein könnte.</p> <p>Ob und in welchem Umfang Spielflächen für in den neuen Häusern wohnende Kinder auf den privaten Freiflächen erforderlich sind und angelegt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären und ergibt sich gemäß Anzahl der Wohneinheiten aus der zugehörigen städt. Satzung. Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen</p> <p>Ob eine Pflegeeinrichtung (kein Pflegeheim) an dem vorgesehenen Standort errichtet wird, wird durch den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke können grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden. Dabei gilt es jedoch, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen, dass eine geplante Nutzung wie ein Pflegedienst mit den Qualitätsansprüchen des Wohnens in einem Allgemeinen Wohngebiet u.a. im Sinne der TA-Lärm verträglich ist.</p> <p>Bei der Errichtung zulässiger Anlagen und Gebäude gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für beide Seiten. Auch die vorhandene Bebauung hat bei ihrer Erstellung zu Auswirkungen geführt. Das kann kein Argument sein, bauliche Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung generell auszu-</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					<p>schließen. Festsetzungen zu bauzeitlichen Vorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen, um Emissionen bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu reduzieren, ist weder geboten noch zweckmäßig. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen. Diese können kein grundsätzliches Argument gegen eine Bebauungsplanänderung sein.</p> <p>Marienburgstraße 27-31, aber auch Nr. 8-14 sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen, egal, ob das Dachgeschoss für Wohnzwecke angehoben/ausgebaut wurde oder nicht (Nr. 8-14). In der Maikammer befinden sich ebenfalls mehrere 3-geschossige Mehrfamilienhäuser. Somit kann bei einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus nicht von einem Fremdkörper in der belg. Siedlung gesprochen werden. Neue Gebäude müssen sich in das vorhandene Bild „einfügen“. Dies geht nicht mit einer sklavischen Übernahme aller Außenmaße der Altbebauung einher. Abweichungen können sich einfügen und sind nicht selten durch aktuelle technische Anforderungen an ein Gebäude bedingt. Die neuen Gebäude überschreiten die absoluten Firsthöhen der Bestandsgebäude nicht, auch wenn relativ zum anstehenden Gelände ein Unterschied bestehen mag.</p> <p>Ob es weiterhin Zugangsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Gärten der Häuser an der Marienburgstraße von dem Flurstück 1216 aus geben wird, bleibt privatrechtlichen Vereinbarungen vorbehalten. Solche Zugänge sind für eine ordnungsgemäße Grundstückerschließung nicht erforderlich und es ist nicht erforderlich und geboten, dazu bauleitplanerische Vorgaben zu treffen. Sollte es entsprechende Dienstbarkeiten geben, sind diese bei einer Bebauung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Baulast dazu gibt es nicht.</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem rechtsverbindlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Dennoch zeigen entsprechende Karten des Landes NRW, dass Teilflächen von Überflutungen bei seltenen und extremen Niederschlagsereignissen (Starkregen) betroffen sein können. Dazu gilt es, im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu prüfen und einzuplanen. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass bei allen Neubauten ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986 zu führen ist, auch bei Bauvorhaben, die unter 800 qm abflusswirksamer Fläche liegen. Nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld und die Bestandsbebauung sind durch die neu zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude somit nicht zu befürchten. Entsprechende Hinweise und die Karten aus dem Geoportal werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
12	Privat 3			Es wird eine Minderung der Wohnqualität befürchtet und die Änderung des Bebauungsplanes abgelehnt. Die Gebäudehöhe an der Breslauer Straße soll auf 2 Geschosse beschränkt werden, um dem historischen Siedlungscharakter gerecht zu werden. Die Siedlung könne unter Denkmalschutz gestellt werden. Firstrichtung und Höhe füge sich nicht ein und sollten gedreht und reduziert werden. Das Haus Breslauer Straße 91 werde komplett verschattet. Das ließe sich mit einer eingeschossigen Einfamilienhaus-Bebauung, wie vorhanden, vermeiden. Für die Anlieger dürfen keine Erschließungsbeiträge entstehen, da diese keine Erschließungsvorteile haben.	Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Troisdorf dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung des § 1a Abs. 2 BauGB nach. Dass sich daraus auch Auswirkungen auf das Umfeld ergeben können, lässt sich nicht vermeiden, ist aber im Rahmen einer sachgerechten Abwägung kein Grund, neue bauliche Entwicklungen im Innenbereich auszuschließen bzw. bestehendes Bauplanungsrecht heutigen städtebaulichen Erfordernissen nicht anzupassen. In Anbetracht des bundesweit hohen Bedarfs an Wohnraum ist es letztlich geboten, innerstädtische Freiräume auf eine sinnvolle und vertretbare Bebaubarkeit im Sinne der Nachverdichtung zu prüfen und bei entsprechender Eignung für solche Zwecke vorzusehen. Aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit sind keine Aspekte erkennbar, die eine dichtere Bebauung an den geplanten Standorten städtebaulich, raumordnerisch oder nach sonstigen Rechtsvorschriften verbindlich aus-

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				<p>Ein Einfamilienhaus mit mehr Freiflächen würde mehr Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Pflegestation mit Schichtbetrieb werde ganztägig zu Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrten des Personals führen. Dafür wären keine Parkplätze vorhanden und müssten neu angelegt werden.</p> <p>Der Rückbau der 25 vorhandenen Garagen erhöhe den Bedarf an anderer Stelle im Umfeld, u.a. durch Zweitwagen. Es bestehe kein ausreichendes Parkplatzangebot und die engen Straßen und Gehwege werden durch parkende Fahrzeuge in ihrer Funktion und Sicherheit für Fußgänger*innen, Schüler*innen und Kindergartenkinder sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge beeinträchtigt. Die Parkplätze für die Kleingartenanlage gehen verloren. In der Vergangenheit seien bereits viele Parkmöglichkeiten entfallen.</p>	<p>schließen würden. Die Wohnqualität mit dem Anspruch, der für Allgemeine Wohngebiete gilt, bleibt weiterhin gewahrt, da der Bebauungsplan keine Nutzungen zulässt, die über den Zulässigkeitsrahmen der Nachbargrundstücke hinausgehen. Auch die Verschattung der Bebauung an der Breslauer Straße bleibt in einem für innerstädtische Maßstäbe üblichen und hinzunehmenden Rahmen. Eine Verschattung durch die neue Bebauung findet ausschließlich bei niedrigem Sonnenstand und in der ersten Tageshälfte statt. Ab dem späten Vormittag sind für die Bebauung an der Breslauer Straße keine Auswirkungen auf Belichtung und Verschattung durch die neue Bebauung zu erwarten.</p> <p>Ungeachtet dessen werden in der weiteren Planung zur Offenlage der Standort des neu geplanten Gebäudes an der Breslauer Straße einschließlich der dafür festgesetzten Baugrenzen soweit Richtung Marienburgstraße verschoben, dass die südwestliche Gebäudeflucht des neuen Gebäudes der südwestlichen/rückwärtigen Flucht des Hauses Breslauer Straße 91 entspricht. Das vermindert nicht nur tageszeitlich eine künftige Verschattung der Hauses Breslauer Straße 91, sondern ordnet das neue dreigeschossige Gebäude auch räumlich stärker der dreigeschossigen Bebauung an der Marienburgstraße zu und schafft somit eine klare städtebauliche Verbindung zwischen den vorhandenen und geplanten dreigeschossigen Gebäuden. Zur zweigeschossigen Bebauung an der Breslauer Straße mit den dazwischen liegenden öffentlichen Erschließungsflächen wird hingegen ein deutlich größerer Abstand gewahrt.</p> <p>Die Siedlung gilt als erhaltenswert, jedoch nicht als denkmalwürdig. Ein Konflikt der Neubauten mit dem Siedlungscharakter wird aus fachlicher Sicht (Untere Denkmalbehörde) nicht gesehen. Die Erschließungs-</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					<p>beiträge durch Ausbau des Stichweges werden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan begründet, sobald eine Bebauung der Garagenhöfe im jetzt schon zulässigen Maße erfolgt. Die vorliegende Planänderung hat hierauf keinen Einfluss.</p> <p>Die Versickerung wird durch entsprechende Festsetzungen zur reduzierten Versiegelung berücksichtigt. Der Gargenhof erzeugt bereits heute eine zulässige großflächige Teil- und Vollversiegelung.</p> <p>Die problematische Parkplatzsituation ist allgemein bekannt. Das aktuelle Verfahren muss auch das Thema Verkehr berücksichtigen (dies geschieht z.B. durch großzügige Stellplatzflächen im Gebiet), kann dies aber nicht für die gesamte Siedlung lösen. Für die neu zugelassene Nutzung und Bebauung wird es Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens sein, die erforderlichen Pkw-Stellplätze bereitzustellen und gemeinsam mit der Verträglichkeit der Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Das gilt je nach Nutzung und damit verbundenem Verkehrsaufkommen, z.B. bei einem Pflegedienst insbesondere für Lärmemissionen.</p> <p>Durch ein parallel laufendes Planverfahren soll einer der ehemaligen Garagenhöfe an der Taubengasse reaktiviert werden. Der Parkplatz des ehem. Kaufhauses kann nicht als weggefallener Bewohnerparkplatz angeführt werden. Die Stellplätze aus Garagenhöfen wurden teilweise auch an anderer Stelle neu geschaffen. Nachzuweisende Stellplätze können i.d.R. nicht ersatzlos entfallen. Die Garagen im vorliegenden Plangebiet, sind ein nicht zwingendes Zusatzangebot. Bereits heute bedingt das gültige Planungsrecht einen Abriss/Entfall von 15 Garagen.</p> <p>Zusammenfassend ergeben sich keine nachbarlichen Belange, die einer Fortführung der Planung nach allgemein verbindlichen rechtlichen Vorgaben</p>

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					und Ausübung einer gerechten und angemessenen Abwägung entgegenstehen.
13	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	05.11.2021	Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Informationen sind keine Konflikte mit dem Bodendenkmalschutz zu erwarten. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.	Die vorgetragenen Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.
14	Abwasserbetrieb Troisdorf	20.10.2021	-	keine Bedenken	z.K.

Verwaltungsinterne Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amt für Sicherheit und Ordnung	04.10.2021	Mensch, Sachgüter	Luftbilder aus den Jahren 1939 — 1945 und anderen historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen. 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten	Die Untersuchungen können vor Baubeginn erfolgen. In die Bebauungsplanunterlagen werden die vorgetragenen Informationen als Hinweis aufgenommen. Es ist grundsätzlich nicht zu erwarten, dass Kampfmittelfunde der künftig zulässigen Nutzung und Bebauung entgegen stehen.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe.	
2	Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr	14.10.2021	Sachgüter	Durch die Veräußerung der Grundstücksfläche von ca. 29 m2 im Gabelungsbereich der Breslauer Straße wird die vorhandene Straßenbreite reduziert. Dem wird nicht zugestimmt. Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung In der Breslauer Straße und der geplanten Einengung der Fahrbahn ist ein sicheres und komfortables Einmünden in die Breslauer Straße (aus der Carportanlage kommend), speziell bei Begegnungsverkehr, nicht gewährleistet. Die parkenden Fahrzeuge würden zusätzlich die Sicht behindern und ein Ausfahren erschweren. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro kann die Anzahl der geplanten Stellplätze erhalten bleiben, auch wenn nur ein Teil verkauft wird. Gegen eine Bebauungsplanänderung gemäß beigefügtem Entwurf (zeigt reduzierte Inanspruchnahme der Verkehrsfläche) bestehen keine Einwände.	Die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß Abstimmung zwischen dem Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr und dem mit der Projektplanung beauftragten Planungsbüro angepasst.
3	Bauordnungsamt	25.10.2021	-	Gegen den Vorentwurf bestehen in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.	z.K.
4	Untere Denkmalbehörde	02.11.2021	Kultur- und Sachgüter	Das geplante Areal liegt in der belgischen Siedlung, die zu den erhaltenswerten Siedlungen auf Troisdorfer Stadtgebiet gehört. Neben Einzelgebäuden und wichtigen Straßenzügen gibt es in Troisdorf einige planmäßig angelegte Siedlungen aus	Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Auswirkungen auf die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Die Ausführungen widerlegen Bewertungen der Anwohner, die neue Bebauung wäre mit den Belangen des Denkmalschutzes der „historischen Siedlung“ nicht vereinbar.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				<p>den 1930er bis 1960er Jahren die durch ihre typische Bauform und ihre zum großen Teil noch erhaltenen Details ein charakteristisches Zeugnis ihrer Bauzeit darstellen und deshalb, wie auch aufgrund ihrer ortsgeschichtlichen Bedeutung, als erhaltenswert eingestuft wurden.</p> <p>Errichtet wurde die belgische Siedlung zwischen 1950 und 1960 im Auftrag der Bundesvermögensverwaltung für Angehörige der belgischen Streitkräfte, die seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs in Troisdorf stationiert waren. Die Siedlungsstruktur mit Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, Garagenhöfen und Grünflächen ist noch weitestgehend erhalten. Während Einrichtungen wie das ehemalige CMC-Kaufhaus nicht mehr vorhanden sind, konnte die Wohnbebauung per Satzungsbeschluss vom 08.08.2005 erhalten werden.</p> <p>Sowohl in der Begründung zum Satzungsbeschluss als auch im Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf wird auf die städtebaulichen Qualitäten der Siedlung verwiesen. Wenn nun im Zuge der Nachverdichtung nicht genutzte Freiflächen beplant werden, sollte dies in Einklang mit den bestehenden Entwicklungszielen für die Siedlung erfolgen.</p> <p>Das im Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans T169 skizzierte Bauvorhaben sieht eine Erweiterung der Mehrfamilienhäuser Breslauer Straße/Marienburgstraße um zwei weitere Mehrfamilienhäuser und den Anbau eines Einfamili-</p>	

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
				<p>enhausens an ein bestehendes Mehrfamilienhaus vor. Der Entwurf orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und führt die bestehende Siedlungsstruktur fort. Insofern ist er mit der Zielsetzung laut Denkmalpflegeplan vereinbar.</p> <p>Die städtebauliche Gestalt des Gebiets gemäß § 172 BauGB wird durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt. Gegen die geplante Änderung werden aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände erhoben.</p>	
5	Amt 66 - Sachgebiet-Straßenbau	03.11.2021	Sachgüter	<p>Ergänzung zu Stellungnahme vom 14.10.21 (Lfd. Nr. 2):</p> <p>Nach Abstimmung mit der Architektin des Bauherrn ist eine andere Lösung für die Stellplätze im Straßenraum mit beidseitigem Konsens erfolgt.</p> <p>Ein/e Abtretung/Verkauf der in der Skizze dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche ist aus der Sicht vom Amt 66.1 vertretbar.</p> <p>Ggf. ist hier auch eine Verwaltungsvereinbarung zur privaten Mitbenutzung der öffentlichen Fläche denkbar, welche im Kataster eingetragen werden könnte.</p>	Die Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß Abstimmung zwischen dem Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr und dem mit der Projektplanung beauftragten Planungsbüro angepasst.