

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	NR. 2/2022
---	-------------------

Sitzungstermin	Donnerstag, 24.03.2022	Beginn:18:05 Uhr
Sitzungsort	Sitzungssaal A, EG Kölner Straße 176 53840 Troisdorf	Ende: 18:51 Uhr

Anwesende:

CDU-Fraktion

Becker, Jörg

Vertretung für Herrn Simon Wasner

Eich, Rudolf

Hartmann, Michael

Herrmann, Friedhelm

Hurnik, Esther

Leiendecker, Hans-Josef

Vertretung für Frau Helen Kollmorgen

Plaep, Alexandra

Siegmund, Peter

SPD-Fraktion

Fischer, Heinz

Vertretung für Herrn Hans Josef Flatau

Goossens, Frank

Grundmann, Horst

Heidrich, Andrea

Meiling, Alla

Vertretung für Herrn Ron Jascha Marnier

Schliekert, Fabian

Tüttenberg, Achim

Zu TOP 2 (bis 18:20 Uhr)

GRÜNE Fraktion

Blauen, Angelika

Burgers, Arnd

Möws, Thomas

Wüste, Andreas

DIE LINKE Fraktion

Lappe, Monika

FDP-Fraktion

Scholtes, Dietmar

Fraktion DIE FRAKTION

Fingerhuth, Justin

Vertretung für Herrn Bernd Op't Eynde

Fraktion Volksabstimmung

Rothe, Ralf-Udo

Integrationsrat

Ünal, Salih

Seniorenbeirat

Banischewski, Sigrid

Vertretung für Herrn Jens-Peter Lofy

Rost, Eleonore

Vertretung für Herrn Jens-Peter Lofy

Verwaltung

Klein, Anja

Amtsleitung 61

Schirmmacher, Thomas

Co-Dezernent in Vertretung für Herrn Schaaf

Lang, Steffen

Amt 61

von Berg, Beate

Amt 63

Schönenborn, Angelina

Amt 61

Schuld, Maike

Amt 61

Schriftführung

Sanna, Sara

Amt 61

Entschuldigt fehlen:

CDU-Fraktion

Kollmorgen, Helen

Wasner, Simon

SPD-Fraktion

Flatau, Hans Josef

Fraktion DIE FRAKTION

Op't Eynde, Bernd

Seniorenbeirat

Lofy, Jens-Peter

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift **2022/0219**
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am
13.01.2022
2. Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 3. Änderung, Stadtteil
Troisdorf-Altenrath,
Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße neben dem
Feuerwehrgerätehaus (Neubau einer Mehrzweckhalle mit
separater Erschließung) **2022/0152**
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB
sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB
3. Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung; Stadtteile
Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und
Oberlar; Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche
(Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem
Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
2020) **2022/0254**
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB
sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB
4. Bebauungsplan T 206, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich **2021/1527**
Siebengebirgsallee, Alte Straße, Aggerstraße (Wohnbebauung im
Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren)
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB
5. Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-
Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße, (Ergänzende
Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im beschleunigten
Verfahren) **2022/0255**
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB
6. Bebauungsplan T31, 13. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms-
Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur
Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im
Grotten (Erweiterung Wohnbebauung) im beschleunigten
Verfahren **2022/0218**
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

7. Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide und Bahnstraße, (Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB **2022/0201**
8. Bebauungsplan O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB **2022/0182**
9. Bebauungsplan K108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg (Bereinigung überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen - im vereinfachten Verfahren)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB **2022/0052**
10. Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB **2022/0243**
11. Freilegung Bunker am Hornackerplatz
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25. November 2021 **2021/1511**
12. Prüfung der Einrichtung einer Tiny House Siedlung
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24. Januar 2022 **2022/0092**
13. Teilbedachung des Parkplatzes auf dem Marktplatz Sieglar
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. November 2021 (Vorlage mit DS-Nr.:2021/1453 aus dem OSA Sieglar) **2022/0250**
14. Gedenktafel und Beschreibung der Zeppelinshalle Spich
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25. November 2021 **2021/1512**
15. Mitteilungen
16. Diverse Anfragen
hier: Anfragen der Fraktion DIE LINKE vom 24. November 2021 **2021/1510**

17. Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich) **2022/0221**
hier: Kontrolle der Sitzung vom 13.01.2022 des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Denkmalschutz
18. Anfragen

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18.05 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Ausschussvors. Herrmann verweist auf die von der Verwaltung vorgelegten Nachtragsvorlagen mit Datum vom 21.03.2022:

- 2 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 3. Änderung, Stadtteil **2022/0152**
Troisdorf-Altenrath,
Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße neben dem
Feuerwehrgerätehaus (Neubau einer Mehrzweckhalle mit
separater Erschließung)

hier: Ergänzung der Begründung

- 3 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung; **2022/0254**
Stadtteile
Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und
Oberlar; Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche
(Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem
Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf
2020)

hier: Ergänzung der Begründung

Ausschussvors. Herrmann fragt an, ob es zur Tagesordnung Wortmeldungen gibt.

Frau Lappe von der Fraktion Die Linke weist darauf hin, dass unter TOP 14 in der Einladung fälschlicherweise die Fraktion Die Linke als Antragstellerin vermerkt ist. In der Vorlage ist der richtige Antragsteller, die CDU-Fraktion aufgeführt.

Weitere Wortmeldungen gibt es nicht, so dass Ausschussvors. Herrmann über die Tagesordnung abstimmen lässt, die einstimmig ohne Enthaltung angenommen wird.

Protokoll:**I. Öffentlicher Teil**

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift 2022/0219
 hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am
 13.01.2022

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 13.01.2022.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Enthaltung 5

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 2 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 3. Änderung, Stadtteil 2022/0152
 Troisdorf-Altenrath,
 Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße neben dem
 Feuerwehrgerätehaus (Neubau einer Mehrzweckhalle mit
 separater Erschließung)
 hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB
 sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf-Altenrath im Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Troisdorf-Altenrath, Bereich nordöstlich Alte Kölner Straße und wird mit Priorität 1 eingestuft.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen und 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

TOP 3	Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung; Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar; Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche (Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf 2020) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB	2022/0254
-------	--	-----------

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN fragt nach dem aktuellen Sachstand des Pastor-Böhm-Hauses in Sieglar. Er fragt an, ob es einen potentiellen Einzelhändler für diesen Standort gibt.

Amtsleiterin Klein führt dazu aus, dass zeitnah ein Termin mit dem Vorhabenträger stattfinden soll.

Mitteilung zu Niederschrift:

Da der Termin Ende April stattfindet wird der Sachstand in der nächsten Sitzung mündlich mitgeteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für die Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar in den Bereichen der Zentralen Versorgungsbereiche zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar, Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche und wird mit Priorität 1 eingestuft.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen und 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

TOP 4	Bebauungsplan T 206, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Siebengebirgsallee, Alte Straße, Aggerstraße (Wohnbebauung im Blockinnenbereich - im beschleunigten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB	2021/1527
-------	---	-----------

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN führt aus, dass seine Fraktion für eine Zurückstellung des Verfahrens ist. Seine Fraktion befürwortet keine Blockinnenbebauung in diesem Bereich.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion teilt mit, dass seine Fraktion entgegen der letzten Sitzung den Aufstellungsbeschluss mitträgt.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion führt aus, dass die SPD sich dem Vertagungsantrag der Fraktion GRÜNE anschließt.

Ausschussvor. Herrmann schlägt vor, dass man den Aufstellungsbeschluss fasst, aber mit der Priorität 3 versieht und dieser somit vorerst in die ferne Zukunft geschoben wird.

Stv. Möws begrüßt den Vorschlag und fragt die Verwaltung, ob die Priorität 3 möglich wäre. Dies wird bejaht.

Stv. Rothe von der Fraktion Volksabstimmung möchte wissen warum dem Umweltschutz so wenig Beachtung geschenkt wird und bei der Innenbebauung so viele Kleinbiotope zerstört werden.

Ausschussvor. Herrmann führt aus, dass dem Umweltschutz Beachtung geschenkt wird sobald ein Verfahren aufgenommen wird. Er stellt klar, dass es sich jetzt noch nicht um eine Festlegung handelt, was in diesem Bereich entstehen soll sondern eher, was in diesem Bereich nicht passieren darf.

Stv. Rothe führt aus, dass wenn das Verfahren eingeleitet ist, dass das dann schwer zu stoppen ist.

Stv. Möws erwidert darauf, dass z.B. im Bereich der alten Feuerwache eine Blockinnenbebauung nicht beschlossen wurde. Und es sich nicht um einen Automatismus handelt.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass der Plan die Priorität 3 erhält und lässt über den geänderten Beschluss abstimmen:

Geänderter Beschluss:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 206, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Siebengebirgsallee, Alte Straße, Aggerstraße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage

beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 23.

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

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 5 Bebauungsplan T 169, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2022/0255
Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße,
(Ergänzende Wohnbebauung zwecks Innenentwicklung – im
beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4
(2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion führt aus, dass viele Anwohner Bedenken wegen des zusätzlichen Verkehrs aufgrund des Pflegestützpunktes geäußert haben.

Er stellt klar, dass mit dem Pflegestützpunkt eine Wohneinheit gemeint ist, in der max. drei zu pflegende Personen untergebracht sind. Zusätzlicher Verkehr ist dadurch nicht zu erwarten. Er regt an, dass diese Pflegeeinrichtung im Bebauungsplan festgeschrieben wird.

Amtsleiterin Klein erklärt dazu, dass die Festsetzung allgemeines Wohngebiet eine solche Pflegeeinrichtung grundsätzlich zulässt. Eine Festsetzung zur Pflegeeinrichtung müsste konkret festgelegt werden (Fläche und sogar Etage).

Stv. Fischer fragt an, ob nach der Offenlage noch eine Konkretisierung möglich wäre.

Frau Klein führt dazu aus, dass die Offenlage dann noch mal vorzubereiten ist und erst im nächsten Ausschuss beschlossen werden kann. Sie weist darauf hin, dass mit der Festsetzung „Pflegestützpunkt im Erdgeschoss“ der Vorhabenträger daran gebunden ist, zukünftiges Wohnen, falls die Pflegeeinrichtung nicht mehr benötigt wird, kann dann nur durch eine Bebauungsplanänderung erfolgen.

Die andere Option mit dem allgemeinen Wohngebiet schließt den Pflegestützpunkt nicht aus und dieser kann dann über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Stv. Fischer schlägt daraufhin vor, die Offenlage zu beschließen und die Pflegeeinrichtung über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes T 169, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Marienburgstraße, Breslauer Straße einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 6 Bebauungsplan T31, 13. Änderung, Stadtteil Friedrich-Wilhelms- 2022/0218
Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur
Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im
Grotten (Erweiterung Wohnbebauung) im beschleunigten
Verfahren
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4
(2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung Kenntnis genommen. Er stimmt dem vorgestellten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes T31, Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten einschließlich der beigefügten Begründung zu. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

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

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 7 Bebauungsplan O 15, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- 2022/0201
Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße
zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In der kleinen Heide
und Bahnstraße, (Ausschluss von Vergnügungsstätten - im
vereinfachten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4
(2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes O 15, Blatt 1, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Landgrafenstraße zwischen Hochfeldstraße, Keplerstraße, In

der kleinen Heide und Bahnstraße, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 8	Bebauungsplan O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten - im vereinfachten Verfahren) hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB	2022/0182
-------	--	-----------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalpflege beschließt den vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes O 202, Stadtteil Troisdorf-Oberlar, Bereich Sieglarer Straße und Luisenstraße zwischen Keplerstraße, Bertramstraße, Lindlaustraße, Talweg, Stormstraße, Bahnstraße und In der kleinen Heide, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Der Entwurf ist mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird, für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB).

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 9	Bebauungsplan K108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg (Bereinigung überlagernder Geltungsbereiche von Bebauungsplänen - im vereinfachten Verfahren) hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	2022/0052
-------	---	-----------

gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB

Ausschussvor. Herrmann stellt fest, dass keine Einzelabstimmung gewollt ist und lässt über die Beschlussempfehlung abstimmen:

Beschlussempfehlung an den Rat:

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

I. Behandlung der Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert worden ist und von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden ist.

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

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

B 1.1) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Postfach 1705, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 02.12.2021

seitens der Stadtwerke Troisdorf GmbH liegen grundsätzlich keine Bedenken gegen den oben genannten Bauleitplanentwurf vor.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 02.12.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.2) ABT Troisdorf, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 16.12.2021

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

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.12.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

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

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13 Abs. 3 BauGB). Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlüsse **beantragt wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan K 108, Blatt 2a, Teilaufhebung der 2. Änderung, für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich zwischen Sperberweg und Spatzenweg als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). 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), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.03.2022 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 Amt für Stadtplanung und Geoinformation angefordert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 10	Bebauungsplan S 190, Blatt 4, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße (Textbebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungstätten - im vereinfachten Verfahren) hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB	2022/0243
--------	--	-----------

Beschlussempfehlung an den Rat:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlüsse **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 geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) Landesbetrieb Straßenbau NRW, Deutz-Kalker-Straße 18-20, 50679 Köln

Hier: Schreiben vom 20.03.2020

das o. g. Plangebiet umschließt im südlichen Bereich ein Teilstück des Abschnitts 3 der Landesstraße L 332, Ortsdurchfahrt.

Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Allerdings bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine

grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisungen der Bauleitplanung der Stadt Troisdorf.

Sollte es bei der Umsetzung der durch die Kommune geplanten Maßnahme zur Änderung von Zufahrten und/oder Bildung neuer

Grundstückszufahrten kommen, so ist die Straßenbauverwaltung gem. §18 StrWG NRW zu beteiligen. Änderungen im Straßenraum gehen kostenmäßig alleine zulasten des Vorhabenträgers.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Beschluss zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Poststraße 105, 53850 Troisdorf

Hier: Schreiben vom 01.04.2020

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

Beschluss zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.3) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Frau Klüser, Kaiser-Wilhelm-Platz, 53721 Siegburg

Hier: Schreiben vom 09.04.2020

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

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.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit dem Erlass des MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ v. 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Das Ergebnis der Prüfung ist vorzulegen. Zur Vereinfachung und Beschleunigung der ASP kann das standardisierte „Protokoll einer ASP“ verwendet werden.

Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke bzw. Baumaßnahmen anfallendes 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.

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.

Beschluss zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung - sind nicht umsetzbar. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch noch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von

Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist daher für die Aufstellung des Textbebauungsplanes nicht notwendig. Die Hinweise bezüglich des Hochwasserrisikogebietes, Gewässerschutzes/Starkregens und zur Abfallwirtschaft werden im Sinne der Information der Bürger*innen ergänzend aufgenommen, auch wenn sie keine im Plan getroffenen Festsetzungen betreffen.

A 1.4) Abwasserbetrieb Troisdorf, Poststraße 105, 53827 Troisdorf

Hier: Schreiben vom 30.03.2020

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

Beschluss zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 30.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.5) Stadt Troisdorf, Amt für Feuerschutz und Rettungsdienst, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf

Hier: Schreiben vom 14.04.2020

Gegen das geplante Vorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschluss zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.6) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2, 40408 Düsseldorf

Hier: Schreiben vom 27.03.2020

die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und meine Dienststelle, Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

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

Weitere Informationen zum Thema „Kampfmittel“ finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Beschluss zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.03.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Hinweise werden ergänzend aufgenommen, auch wenn sie keine im Plan getroffenen Festsetzungen betreffen.

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 17.04.2020

Zu Variante 1:

Variante 1 wird mit einigen Ergänzungsvorschlägen grundsätzlich befürwortet. Folgende Aspekte sind aus unserer Sicht noch unbefriedigend im Planentwurf:

1. Derzeit ist das "Gäßchen" – ausgehend von der Pastor-Böhm-Straße – als Geh- und Radweg auf einer Teilstrecke bis zum Parkplatzgelände im Planentwurf dargestellt. Dadurch würde in Zukunft – nach der Rechtskraft des Bebauungsplans – eine Anfahrt der Garagen zum Grundstück Pastor-Böhm-Str. 19 mit dem Pkw nicht mehr zulässig werden. Nach § 1 (6) 9. BauGB sind die Mobilitätsanforderungen der Bevölkerung in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Wohnraumnahe Garagen oder Stellplätze sind dazu unabdingbar. In der städtebaulichen Begründung wird stadseitig auch ausgeführt: „Die Mindestanzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist auf dem Grundstück zu realisieren.“ Dies unterstreicht die Erfordernis einer nutzerfreundlichen Zu- und Abfahrtregelung für private Pkw. Um eine weitere Nutzung der bestehenden Garagen nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans zu ermöglichen, regen wir eine Ausgestaltung des Weges „Im Gäßchen“ als „Anliegerweg“ an. „Anliegerwege“ dienen der Zu- und Abfahrt von Gebäuden, Garagen und Stellplätzen in kleinerem Gesamtrahmen (Straßenkategorie E VI, erschließt zwischen 10 und 30 Wohnungen gemäß den Empfehlungen der FGSV) und sind auch von den Breitenanforderungen kleiner als „Anliegerstraßen“. Eine Kennzeichnung als reiner Geh- und Radweg würde den Ansprüchen der Pkw-Mobilität der Bewohner des existenten Miethauses widersprechen.

2. Der Planentwurf sieht die Anlage von Gebäuden eines WA-Gebietes im Bereich des rückwärtigen derzeitigen Hofbereiches in Flurstück 803 vor, für die dann ebenfalls zusätzliche Garagen oder Stellplätze für Pkw benötigt werden würden. Der „Anliegerweg“ sollte daher mindestens bis an das derzeitige Hofgebäude (zukünftige Baugrenze) ausgestaltet werden.

3. Die Planzeichenverordnung NRW sieht bei den vorgegeben Planzeichen kein eigenes Planzeichen für „Anliegerwege“ vor. Allerdings kann nach § 9 (1) 11. BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anlage zur Planzeichenverordnung NRW, Nr. 6.3) festgesetzt werden. Die Ausweisung als „verkehrsberuhigte Fläche“ im Gäßchen auf benannter Teilstrecke würde den Belangen der Pkw-Mobilität der (zukünftigen) Bewohner wie auch den Belangen von Fußgängern und Radfahrern ausreichend Rechnung tragen und der Zielstellung besonderer Rücksichtnahme von Pkw-Fahrern auf „schwächere“ Verkehrsteilnehmer auf diesen Flächen entsprechen.

4. Wir bitten um Prüfung und evtl. Änderung der Vollgeschossigkeit im WA-Gebiet des rückwärtigen Hofbereiches in Flurstück 803. Sämtliche WA-Gebiete im Umfeld besitzen eine Ausweisung mit zwei Vollgeschossen, die ortsübliche Bebauung ist auch jetzt schon im Umfeld von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen geprägt. Wir bitten daher um Änderung der Darstellung von WA / I zu WA / II im Bebauungsplan.

5. Satteldach (SD) und Flachdach (FD) wurden im Planentwurf als Gestaltungsvorschrift für Dachformen aufgenommen. Ein Pultdach (PD) ist im Erscheinungsbild nahe dem Flachdach. Wir bitten daher um Prüfung, ob nicht auch dieser Dachtypus in der endgültigen Festsetzung zugelassen werden kann.

Zu Variante 2:

Diese Variante lehnen wir ausdrücklich ab. Der bestehende Parkplatz wird seit Jahrzehnten über die dorfsseitige Zu- und Abfahrt über das Gäßchen unseres Wissens problemlos und unfallfrei an- und abgefahren. Schon jetzt gehen vom Parkplatzgelände erhebliche Störwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung aus, die durch bessere Zugänglichkeit des Geländes potenziert würden.

Beschluss zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 17.04.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler

Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

A 2.2) Einwender 2

Hier: Schreiben vom 16.05.2020

beziehe mich auf mein Telefongespräch vom April d.J. und erhebe Einspruch gegen die geplante zukünftige zweistöckige Bebauung.

Ich bin Eigentümer des Grundstückes Larstr. 99, das zZ mit einem 2stöckigen Wohnhaus bebaut ist.

Das Nachbargrundstück ist 6stöckig bebaut, so dass -wie man heute sehen kann- mein Haus deutlich daneben

abfällt, was sicherlich nicht dazu beiträgt, das Straßenbild zu verbessern. (s. Foto)

Aufgrund der hohen Nachbarbebauung wäre es sicherlich für das Straßenbild vorteilhaft,

wenn sich die Straßenfront schrittweise abstaffeln würde, z.B. über eine zulässige 4stöckige Bebauung (alternativ 3stöckig mit Staffelgeschoss)

der Larstr. 99 sicherlich förderlich. Dabei kann auch auf dergleichen Grundfläche mehr Wohnraum geschaffen werden.

Beschluss zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.05.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und

Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

A 2.3) Einwender 3

Hier: Schreiben vom 14.06.2020

Die Möglichkeit der Erörterung nehmen wir hiermit wahr.

Wir begrüßen die Fassung des Vorentwurfs der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan

S 190, Blatt 4 und die Entscheidung zur weiteren Bestandsnutzung bzw. Bestandssicherung im Blockinnenbereich

sowie die Ablehnung von Vergnügungsstätten als auch die Planungsalternative Variante 1.

Die Planungsalternative Variante 2 lehnen wir ab; eine zusätzliche Erschließungsoption

von der Leostraße zum Parkplatz „Im Gässchen“ ist u. E. nicht erforderlich.

Wir hoffen, dass die Wünsche der Anwohner bei der Aufstellung/Gestaltung des Bebauungsplans S 190, Blatt 4 mit berücksichtigt werden.

Beschluss zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.06.2020 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die ursprünglichen Ziele der Planung - Entwicklungsmöglichkeiten des Innenbereichs für den ruhenden Verkehr (verbesserte Anbindung, Erweiterung Parkplatzfläche) oder als zentraler Standort für eine ergänzende Wohnbebauung – wären, wie sich im Verfahren zeigte, nur gegen den erklärten Willen der Eigentümer*innen umsetzbar. Der Bebauungsplan könnte daher nur die Bestandsituation abbilden. Hiervon wird abgesehen. Der Steuerungsbedarf für Vergnügungsstätten ist jedoch weiterhin akut. Im Sinne des Planerfordernisses hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 13.01.2022 den Beschluss gefasst, das Verfahren nicht im bisherigen Rahmen fortzuführen, sondern umzustellen und einen einfachen Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen gem. § 9 Abs. 2b i.V.m § 13 BauGB, der allein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt. Der Inhalt des Textbebauungsplanes beschränkt sich nur auf den Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten und begründet keine zusätzlichen Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten. Die Planinhalte, auf die sich die Stellungnahme bezieht, sind (mit Ausnahme der Zustimmung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten) nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

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) Einzelhandelsverband Bonn-Rhein-Sieg-Euskirchen, Am Hof 26a, 53113 Bonn
hier: Schreiben vom 26.01.2022

vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen. Insbesondere der Schutz der Nutzungsmischung ist von äußerster Wichtigkeit. Nur so kann eine Revitalisierung des betroffenen Gebiets erreicht werden. Es gilt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und negative Konsequenzen durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zu vermeiden.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.01.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B 1.2) Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Cecilienallee 2, 40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 31.01.2022

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 31.03.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden bereits in den Plan übernommen (siehe A 1.6).

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfes keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

II. Satzungsbeschluss

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13 Abs. 3 BauGB). Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlüsse **beantragt wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan S 190, Blatt 4 für den Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Pastor-Böhm-Straße, Steinstraße, Kerpstraße, Larstraße als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). 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

TOP 11 Freilegung Bunker am Hornackerplatz
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25. November 2021

2021/1511

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz lehnt den Antrag der CDU-Fraktion aus den in der Sachdarstellung dargelegten Gründen ab.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 12 Prüfung der Einrichtung einer Tiny House Siedlung 2022/0092
hier: Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 24.
Januar 2022

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet um Vertagung des Antrages und zusätzlich um Prüfung durch die Verwaltung, wo im Troisdorfer Stadtgebiet Potenzialflächen für Tiny-Häuser vorhanden wären.

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion stimmt dem Vertagungsantrag zu und regt eine nochmalige Prüfung des Standortes alter Container Kindergarten Am Krausacker an.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion kann sich dem Vertagungsantrag der Grünen anschließen.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass der Gesamtbeschlusentwurf in eine der nächsten Sitzungen vertagt wird und gleichzeitig beauftrag der Ausschuss für Stadtentwicklung die Verwaltung Flächen zu identifizieren, wo Tiny-Häuser im Blockinnenbereich möglich wären und ganz besonders im Hinblick auf den Bereich Krausacker soll dann noch mal geprüft werden unter welchen Bedingungen eine Ansiedlung am Standort doch möglich wäre.

Ausschussvor. Herrmann lässt über den Vertagungsantrag in Verbindung mit dem Prüfauftrag abstimmen, der einstimmig angenommen wird.

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in eine nächste Sitzung vertagt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftrag die Verwaltung, Flächen im Stadtgebiets zu identifizieren, wo Tiny-Häuser im Blockinnenbereich möglich wären. Der Standort des alten Container Kindergartens Am Krausacker soll noch mal geprüft werden unter welchen Bedingungen eine Ansiedlung am Standort doch möglich wäre.

Die Verwaltung soll ergänzend prüfen, wo sich im Rahmen von laufenden oder neuen Bebauungsplanverfahren, Potenzialflächen (Innenbereiche, Schrebergartensiedlung, „Restgrundstücke“) befinden die sich für Tiny-Häuser eignen, sofern konventionelle Formen der Nachverdichtung hier nicht tragfähig sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 13 Teilbedachung des Parkplatzes auf dem Marktplatz Sieglar 2022/0250
 hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom
 10.November 2021 (Vorlage mit DS-Nr.:2021/1453 aus dem
 OSA Sieglar)

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion führt an, dass eine Teilüberdachung skeptisch gesehen wird, da diese die Nutzung des Platzes einschränkt. Es können z.B. keine Zelte mehr aufgebaut werden. Er regt an, den Ortsring zu befragen, was dieser von der Teilüberdachung hält. Er begrüßt den Vorschlag der Grünen, dass in den Säulen Strom- und Wasseranschlüsse integriert werden sollen.

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN stellt klar, dass die Teilüberdachung so herzurichten ist, dass die bisherigen Nutzungen gewährleistet werden. Er teilt mit, dass der Ortschaftsausschuss Sieglar im Vorfeld bereits beteiligt wurde. Er konkretisiert den Prüfauftrag dahingehend, dass im Rahmen der Planung für die Maßnahme C6 „Neugestaltung des Sieglarer Marktplatzes“ zusätzlich die Teilüberdachung im Bereich der gepflasterten Fläche mitgeprüft werden soll.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion bittet um eine Kostenschätzung vor der Detailplanung.

Ausschussvor. Herrmann hält fest, dass die von Herrn Scholtes erwähnten Strom- und Wasseranschlüsse in den Säulen mit in den Beschluss aufgenommen werden.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftragt die Verwaltung, im Rahmen der Planung für die Maßnahme C6 „Neugestaltung des Sieglarer Marktplatzes“ des integrierten Handlungskonzepts „B(u)ildung City – Nachhaltiger Wohn- und Bildungsstandort Sieglar/Rotter See“ eine Teilüberdachung des Parkplatzes im Sinne des Antrags zu prüfen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob bei einer Realisierung der Teilüberdachung Strom- und Wasseranschlüsse in den Säulen integriert werden können.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 Enthaltung 1

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 14 Gedenktafel und Beschreibung der Zeppelinshalle Spich 2021/1512
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 25. November 2021

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet darum, dass ein einheitliches Konzept im gesamten Stadtgebiet in Layout und Wording berücksichtigt wird.

Im Zweifelsfall soll das Konzept solange zurückgestellt werden, bis ein einheitliches Konzept beschlossen wurde.

Ausschussvor. Herrmann fasst zusammen, dass es sich um eine Vertagung in das Gesamtkonzept handelt, welches seitens der Verwaltung dann in der Haushaltsberatung zu diskutieren wäre.

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

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in die Haushaltsplanberatung vertagt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

TOP 15 Mitteilungen

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 16 Diverse Anfragen 2021/1510
hier: Anfragen der Fraktion DIE LINKE vom 24. November 2021

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 17 Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich) 2022/0221
hier: Kontrolle der Sitzung vom 13.01.2022 des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 18 Anfragen

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN fragt nach dem Sachstand des Bauvorhabens Siebengebirgsallee/ Frankfurter Straße (Anmerkung der Schriftführung: Bebauungsplan T1, 9. Änderung).

Amtsleiterin Klein führt dazu aus, dass es ein Gespräch mit dem Vorhabenträger gab, der aktuell eine Umplanung vornehme, da es noch Unklarheiten mit den Eigentumsverhältnissen gibt. Des Weiteren ist die Thematik Parkplätze noch zu prüfen. Sobald seitens des

Planungsbüros Ergebnisse vorliegen, wollten diese auf die Verwaltung zukommen. Dies ist frühestens für den Sommer angekündigt.

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN fragt an zur Niederschrift, wie der Sachstand Kronprinzenstraße/ Viktoriastraße ist. Wird der Platz von der Verwaltung, der sich im städtischen Eigentum befindet, konzeptionell weitergedacht und wie sieht es hinsichtlich der Planung und Umsetzung der Ideen der evangelischen Kirchengemeinde mit dem vorhandenen Baukörper aus.

Antwort zur Niederschrift:

Die ev. Kirchengemeinde hat von den Plänen eines Neubaus Abstand genommen. Eine Sanierung im Bestand wird aktuell favorisiert. Die Verwaltung wird noch einmal das Gespräch mit der Kirche suchen.

Stv. Rothe von der Fraktion Volksabstimmung fragt an, ob es ein Ausgleichsflächenkataster gibt welches man einsehen kann.

Antwort zur Niederschrift:

Die Stadt Troisdorf führt ein Ausgleichsflächenkataster, das im Stadtplandienst einsehbar ist. Darin wurden in erster Linie landschaftspflegerische Ausgleichsflächen städtischer Planungsvorhaben eingetragen, aber auch nachrichtlich Ausgleichsflächen / -Maßnahmen Dritter, so. z.B. für die ICE-Neubaustrecke oder den Bau der L 332n.

Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb von Bebauungspiangrenzen liegen, wurden in der Regel nicht dargestellt. Ausnahmen gibt es dort, wo am Stadtrand befindliche Ausgleichsmaßnahmen andere ökologisch wertvolle Strukturen, z. B. Maßnahmen des Landschaftsplans, ergänzen.

Der Stand der Umsetzung städtischer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht in dem Kataster ablesbar, sondern wird im Fachamt gelistet.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:47 Uhr.

Friedhelm Herrmann
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer
(Ausschussmitglied)

Sara Sanna
(Schriftführung)