

**Vorlage, DS-Nr. 2022/0837**

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	03.11.2022			
Rat	29.11.2022			

**Betreff:** 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)  
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB

**Beschlussentwurf:**

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

**I. Behandlung der Stellungnahmen**

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

**A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststr. 105, 53480 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 20.10.2021

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

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

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

**Beschlussentwurf zu A 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.10.2020 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Berücksichtigung ist nicht notwendig, da die Versorgungsanlagen allesamt entlang öffentlicher Flächen liegen, sodass diese uneingeschränkt für die Stadtwerke zu erreichen sind. An den bisherigen Gegebenheiten wird sich in den Bereichen der Versorgungsanlagen zudem durch die Bebauungsplanänderung nichts ändern.

A 1.2) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
hier: Schreiben vom 11.11.2021

zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

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

### 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“ vom 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Es wird um Vorlage des Ergebnisses der Prüfung gebeten.

### Hinweis zu Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden. Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt zum Teil zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

## **Beschlussentwurf zu A 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

### Artenschutz

Eine Artenschutzvorprüfung (sog. ASP I) wurde gem. Formblatt erstellt und zur Offenlage vorgelegt.

### Hinweis zu Beleuchtung

Wird bereits im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan K173, Blatt1 berücksichtigt

und auch so im Rahmen der 1.Änderung übernommen.

A 1.3) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 10.11.2021

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

Bei der Erstellung des B-Plane war noch vorgesehen das Schmutzwasser an der Kanalisation im südlich gelegenen Wohngebiet anzuschließen (siehe 5.2.2), der Schmutzwasseranschluss ist jedoch an den Schmutzwasserkanal in der Uckendorfer Straße realisieren worden.

### **Beschlussentwurf zu A 1.3:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die heutige Lage des bestehenden Abwasserkanalanschlusses ist eine andere als in der Begründung des K173, Blatt 1 beschrieben. Dies wird im Rahmen der 1.Änderung angepasst.

## **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 keine Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden 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

hier: Schreiben vom 26.07.2022

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

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

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

### **Beschlussentwurf zu B 1.1:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.07.2022

eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Berücksichtigung ist nicht notwendig, da die Versorgungsanlagen allesamt entlang öffentlicher Flächen liegen, sodass diese uneingeschränkt für die Stadtwerke zu erreichen sind. An den bisherigen Gegebenheiten wird sich in den Bereichen der Versorgungsanlagen zudem durch die Bebauungsplanänderung nichts ändern.

B 1.2) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf  
hier: Schreiben vom 15.08.2022

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

Unter 5.2.1c Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser und unter C. Hinweise 2. steht noch § 51a LWG es müsste § 44.1 LWG heißen.

### **Beschlussentwurf zu B 1.2:**

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Gesetzestextbezugsquelle unter 5.2.1c Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser und unter C. Hinweise 2 wird entsprechend geändert.

## **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 beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert worden ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). **Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplanentwurf K173, Blatt 1, 1.Änderung für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf entsprechend den vorgenannten Einzelbeschlüssen zu ändern. Da von der Planänderung Dritte nicht betroffen sind, ist ein ergänzendes Verfahren (erneute Offenlage, eingeschränktes Beteiligungsverfahren) nicht erforderlich.

Der Rat beschließt in dieser geänderten Fassung den Bebauungsplan K 173, Blatt 1, 1.Änderung für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich südlich Gewerbegebiet Junkersring, nördlich Ortslage Kriegsdorf als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Rat beschließt ferner die in der DS-Nr. 2022/0837 enthaltene Begründung des

Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 27.10.2022 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 Stadtplanungsamt angefordert werden.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein

**Auswirkungen auf das Klima:**

Klimarelevanz: nein

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

positiv  negativ  neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
<input checked="" type="checkbox"/> Planungsvorhaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> x
<input type="checkbox"/> Städtische Gebäude und Liegenschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mobilität und Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja  nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

**Sachdarstellung:**

Ziel und Zweck der Planung:

Die TESLA Germany GmbH hat Mitte 2021 einen Standort an der A 59 auf dem Golfplatz Troisdorf als Ladestation für das Netz von TESLA-Ladestationen angefragt. Am 01.09.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan K 173, Blatt 1 im beschleunigten Verfahren zu ändern, um Planungsrecht für bis zu 32 Ladesäulen auf dem bestehenden Parkplatz der öffentlichen Golfanlage West Golf GmbH zu schaffen unter der Auflage die Ladesäulen markenoffen zu betreiben. Die Marken- bzw. Systemoffenheit der Ladesäulen soll gemäß Beschluss des Ausschusses vertraglich in Ergänzung zum Bebauungsplan gesichert werden.

Gleichzeitig soll im Rahmen der 1.Änderung die nicht realisierte Baufläche am nördlichen Rand des Golfplatzes für ein Betriebsgebäude zugunsten einer kleineren Baufläche für ein Lagergebäude in der Nähe des Golf Clubhauses verlagert werden,

um die betrieblichen Abläufe des Golfplatzes zu optimieren.

Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

Am 01.09.2021 wurde im Ausschuss die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der 1. Änderung beschlossen und am 09.10.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange hat vom 18.10. bis einschließlich 16.11.2021, die Offenlage vom 25.07. bis einschließlich 26.08.2022 stattgefunden.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gab es lediglich vom Rhein-Sieg-Kreis vom Referat für Regionalplanung und strategische Kreisentwicklung. Den Hinweisen zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Bereich der Änderung sowie für immissionsarme, insektenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen sowie im privaten Außenraum wurde gefolgt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (ASP I) wurde zur Offenlage erstellt und ist nun der Begründung als Anlage beigefügt. Der Hinweis zur Beleuchtung ist bereits im heute rechtskräftigen Bebauungsplan K 173, Blatt 1 berücksichtigt und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Absatz g) Beleuchtung aufgeführt. Da der Bebauungsplan unselbstständig geändert wird, wird auch diese Festsetzung in die 1.Änderung übernommen.

Im Rahmen der Offenlage gab es lediglich den Hinweis des Abwasserbetriebs, dass die Gesetzestextbezugsquelle des Landeswassergesetzes (LWG) im ursprünglichen Bebauungsplan nicht mehr aktuell ist. Dieser Hinweis wurde durch Aktualisierung in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Klimacheck:

Die 1.Änderung des Bebauungsplans K173, Blatt 1 hat keine maßgeblich klimarelevanten Auswirkungen. Das bislang am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebshof – Golf“ mit einer Flächengröße von 1075 m<sup>2</sup> entfällt an der Stelle ersatzlos. Dort war bislang eine kleine Lagerhalle mit ca. 560 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen mit einer befestigten Außenfläche von ca. 515 m<sup>2</sup>. Ergänzend zu den baulichen Anlagen auf dem Golfplatz kommt nun ein Abstellraum mit Schließfächern sowie eine WC Anlage in der Nähe des Golf-Clubhauses südwestlich des heutigen Parkplatzes. Dieses Lager hat eine Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und ist somit wesentlich kleiner als der bisherige geplante und im Umweltbericht bilanzierte „Betriebshof – Golf“ und kann daher klimatechnisch als neutral angesehen werden.

Im Rahmen der Errichtung von Ladesäulen im Bereich der Versorgungsfläche auf dem bestehenden Parkplatz verändert sich hinsichtlich Versiegelung an der Stelle nichts. Die Nutzung als Parkplatz wird lediglich um die Funktion der Ladestation ergänzt. Die Förderung von e-Mobilität als ein Baustein der Klimaanpassung ist für die Klimaentwicklung sogar eher positiv.

Im Auftrag

---

Thomas Schirmacher  
Co-Dezernent