

Stadt Troisdorf

08.03.2023

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

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

NR. 1/2023

Sitzungstermin	Dienstag, 31.01.2023	Beginn:18:00 Uhr
Sitzungsort	Sitzungssaal A, EG Kölner Straße 176 53840 Troisdorf	Ende: 19:07 Uhr

Anwesende:

CDU-Fraktion

Becker, Jörg
Blankenheim, Simon
Eich, Rudolf
Hartmann, Michael
Herrmann, Friedhelm
Hurnik, Esther
Kollmorgen, Helen
Plaep, Alexandra

Vertretung für Herrn Peter Siegmund

SPD-Fraktion

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

GRÜNE Fraktion

Blauen, Angelika
Burgers, Arnd
Zimmermann, Florian
Zorlu, Erkan

Vertretung für Herrn Andreas Wüste
Vertretung für Herrn Thomas Möws

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

Seniorenbeirat

Banischewski, Sigrid

Rost, Eleonore

Ziegler, Gerhard

Verwaltung

Schaaf, Walter

Technischer Beigeordneter

Schriftführung

Schönenborn, Angelina

Verwaltung

Klein, Anja

Amtsleiterin 61

Stange, Harald

Amtsleiter 63

von Berg, Beate

Amt 63

Möller, Nina

Amt 61

Schuld, Maike

Amt 61

Entschuldigt fehlen:

Fraktion DIE FRAKTION

Op't Eynde, Bernd

Integrationsrat

Mamaras, Sercan

Ünal, Salih

Tagesordnung:**I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift **2022/1105**
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2022
2. Bebauungsplan K 210, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost (Rettungszentrum - Parallelverfahren mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes) **2022/0694**
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
3. Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost (Rettungszentrum - Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes K 210) **2022/0695**
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB
4. Bebauungsplan T 207, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Villa Langen und näheres Umfeld der Louis-Mannstaedt-Straße (Umwandlung von Gewerbe- zu Mischnutzung - im beschleunigten Verfahren) **2022/0696**
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB
5. Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 – 33, (sozialer Wohnungsbau - im beschleunigten Verfahren) **2022/1148**
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB
6. Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorferstraße Ecke Gotenstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung - im beschleunigten Verfahren) **2022/1146**
hier: Aufstellungsbeschluss auf Antrag gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB
7. Bebauungsplan H 138, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, Bereich Gelände der RSAG, zwischen Josef-Kitz-Straße, Mender Straße und Bahngelände (Neubau Parkhaus, Container- sowie LKW- Stellflächen - im beschleunigten Verfahren) **2023/0028**
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- | | | |
|-----|--|--------------------|
| 8. | 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 Einzel-
handels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf 2020)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2)
BauGB | 2022/1149 |
| 9. | Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-
Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und
Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße,
Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungs-
bereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus –
im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2)
BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB | 2022/0624 |
| 10. | Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-West,
Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bun-
desbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben,
(Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB)
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB | 2022/1104 |
| 11. | Prioritätenliste der laufenden Planverfahren
hier: Beschluss über die Prioritäten für das Jahr 2023 | 2023/0010 |
| 12. | Vorkaufsrecht nach § 31 Nordrhein-westfälische Denkmalschutz-
gesetz
Hier: Aussetzen des Vorkaufsrechts nach DSchG NRW bei der
Eigentumsüberetragung von Wohnungen | 2022/1102 |
| 13. | Änderung Denkmalbereichssatzung
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 16. März 2022 | 2022/0283/1 |
| 14. | Denkmalschutz-Unterschutzstellung des Gebäudes Bundesbahn-
schule Troisdorf- Lindenstr. 26-28
hier: Antrag der Fraktion DIE FRAKTION vom 14. Mai 2022 | 2022/0571/1 |
| 15. | Mitteilungen | |
| 16. | Vierteljährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)
hier: Kontrolle der Sitzung vom 03.11.2022 des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 2023/0012 |
| 17. | Halbjährliche Beschlusskontrolle (öffentlich)
hier: Kontrolle der Sitzungen des 2. Halbjahres 2022 des Aus-
schusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 2023/0014 |

- | | | |
|-----|---|------------------|
| 18. | IHK Sieglar- Rotter See, A 02 Denkmalbereichssatzung Sieglarer Markt und Umgebung
Hier: Mitteilung über die Auftragsvergabe | 2023/0042 |
| 19. | Mündliche Mitteilung zum Zeitplan für den Masterplan Innenstadt
hier: aktueller Projektplan | 2023/0016 |
| 20. | METRO-KLIMA-LAB – ein interkommunales Projekt im Bundesprogramm zur "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"
hier: Mitteilung über den Zuwendungsbescheid | 2023/0040 |
| 21. | Rechtliche Entwicklungen in Bezug auf die räumliche Planung erneuerbarer Energien
hier: Sachstandsbericht bezogen auf Windkraftanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen | 2023/0064 |
| 22. | Anfragen | |

II. Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|------------------|
| 23. | Quartiersarchitekt
hier: Vorstellung der Tätigkeiten des Quartiersarchitekten | 2023/0037 |
| 24. | Mitteilungen | |
| 25. | Vierteljährliche Beschlusskontrolle (nichtöffentlich)
hier: Kontrolle der Sitzung vom 03.11.2022 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 2023/0013 |
| 26. | Halbjährliche Beschlusskontrolle (nichtöffentlich)
hier: Kontrolle der Sitzungen des 2. Halbjahres 2022 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz | 2023/0015 |
| 27. | Bebauungsplan K170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)
hier: Liste privater Einwender | 2023/0044 |
| 28. | Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorferstraße Ecke Gotenstraße
Hier: Antrag auf Bebauungsplanänderung und Initiierungserklärung | 2022/1147 |
| 29. | Anfragen | |

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Er verweist auf die von der Verwaltung vorgelegten Nachtragsvorlage mit Datum vom 25.01.2023:

- 11 Prioritätenliste der laufenden Planverfahren
hier: Beschluss über die Prioritäten für das Jahr 2023

2023/0010

Ausschussvors. Herrmann verweist auf die vorgelegte Nachtragsvorlage mit dem Datum vom 27.01.2023, das der TOP 9 und der TOP 27 von der Verwaltung zurückgezogen wurden. Zudem führt er aus, dass die Verwaltung den TOP 23 zurückzieht.

Er fragt an, ob es zur Tagesordnung Wortmeldungen gibt.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion beantragt die Vertagung des TOP 11 in die nächste Sitzung. Ausschussvors. Herrmann merkt an, dass die Verwaltung die Unterlagen zum TOP 11 für die nächste Ausschusssitzung nicht erneut analog verteilen muss.

Ausschussvors. Herrmann lässt über die geänderte Tagesordnung abstimmen, die einstimmig ohne Enthaltung angenommen wird.

Protokoll:

I. Öffentlicher Teil

- TOP 1 Genehmigung der Niederschrift 2022/1105
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 03.11.2022
-

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 03.11.2022.

Abstimmungsergebnis: Ja 18 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	5	3	1	1	0	
Nein							
Enth.		1	1			1	

TOP 2	Bebauungsplan K 210, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost (Rettungszentrum - Parallelverfahren mit 8. Änderung des Flächennutzungsplanes) hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	2022/0694
-------	---	-----------

Stv. Eich von der CDU-Fraktion führt aus, dass die CDU-Fraktion den Aufstellungsbeschluss zustimmt, er bittet die Verwaltung darum, dass im weiteren Verfahren ein zusätzliches Gutachten zu Grenzwerten und Mindestabständen zu den Hochspannungsleitungen in Auftrag gegeben werden soll.

Herr Rothe von der Fraktion Volksabstimmung fragt an, wie die Verwaltung die Gefahren durch die dort verlaufende Hochspannungsleitung einschätzt. Nach dem Schweizer Modell usw. müssten nach 100 kV ein Abstand von 100 Meter eingehalten werden und somit dürfte der Geltungsbereich überhaupt nicht bebaubar sei.

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN schließt sich dem Vorschlag der CDU-Fraktion an.

Stv. Fischer von der SPD Fraktion schließt sich ebenfalls dem Vorschlag an. In der Vorlage wird dieser Standort auch als potenzieller Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppe Kriegsdorf in Aussicht gestellt. Er bittet darum, den an die Verwaltung herangetragenen Auftrag dahingehend zu erweitern, dass schon im Vorfeld zu prüfen sei, ob an diesem Standort eine uneingeschränkte Tätigkeit der Löschgruppe möglich wäre, z.B. in Hinblick auf diverse Übungen mit ihren Gerätschaften. Des Weiteren möchte er von der Verwaltung wissen, auf welche Initiative hin der Aufstellungsbeschluss gefasst wird.

Techn. Bgo. Schaaf führt aus, dass ausschlaggebend für den Aufstellungsbeschluss die Standortsuche der DLRG sei. Auf Grund der geplanten Dimension des Rettungszentrums der DRLG bietet sich dieser Bereich zusätzlich auch als Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus an. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird untersucht, inwieweit diese beiden Nutzungen auf Grund der Hochspannungsfreileitungen in dem Geltungsbereich untergebracht werden können, sodass Gefahren durch diese ausgeschlossen werden können. Dies wird dann im Verfahren, wie angeregt gutachterlich untersucht. Ein erster Entwurf liegt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass dies kein geeigneter Standort für das Feuerwehrgerätehaus sei, kann zumindest der DLRG Standort planungsrechtlich gesichert werden. Der Ausschuss für öffentliche Einrichtungen wird sich voraussichtlich in seiner nächsten Sitzung mit dem Thema Feuerwehrgerätehaus befassen und dann auch die feuerwehrtechnischen Gesichtspunkte diskutieren. Dem Ausschuss für öffentliche Einrichtungen soll hier nicht vorgegriffen werden.

Stv. Fischer von der SPD Fraktion bestätigt, dass heute keine Entscheidung bezüglich des neuen Standortes des Feuerwehrgerätehauses getroffen wird. Die Entscheidung obliegt dem Ausschuss für öffentliche Einrichtungen.

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet die Verwaltung entsprechende Gespräche mit der Löschgruppe zu führen damit diese in die Entscheidung mit eingebunden werden.

Ausschussvors. Herrmann fasst zusammen, dass die Frage von Herr Rothe von der Fraktion Volksabstimmung erst im Laufe des Verfahrens durch die Gutachten beantwortet werden kann. Des Weiteren führt er aus, dass der Aufstellungsbeschluss keine Entscheidung über die zukünftigen Nutzungen an diesem Standort beinhaltet, sondern lediglich geprüft werden

soll, ob diese möglichen öffentlichen Nutzungen an diesen Standort untergebracht werden können.

Stv. Burgers von der Fraktion DIE GRÜNE weist darauf hin, dass der Geltungsbereich gemäß Stadtplandienst nicht zum Stadtteil Kriegsdorf, sondern zum Stadtteil Rotter See gehört.

Anmerkung zur Niederschrift: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Rotter See. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird im nächsten Verfahrensschritt in K 210, Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost geändert.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung K 210, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten. **Zusätzlich soll ein Gutachten beauftragt werden, indem die Immissionen durch elektrische und magnetische Felder aufgrund der benachbarten Hochspannungsleitung zu betrachten sind. Beides sind** dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

- TOP 3 Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 8. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Lettenfeld, Ortseingang Südost (Rettungszentrum - Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes K 210) 2022/0695
 hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB
-

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf im Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Letten, Ortseingang Südost zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Kriegsdorfer Straße, Birklestraße, Im Letten, Ortseingang Südost und wird mit Priorität 1 eingestuft.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vorzulegen sowie die Abfrage der Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

- TOP 4 Bebauungsplan T 207, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Villa Langen und näheres Umfeld der Louis-Mannstaedt-Straße (Umwandlung von Gewerbe- zu Mischnutzung - im beschleunigten Verfahren) 2022/0696
 hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB
-

Stv. Fischer von der SPD Fraktion möchte wissen, ob der ehemalige Mannstaedt Parkplatz sowie die Villa Langen ebenfalls in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 138, 2. Änderung liegen und somit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 138, 2. Änderung nicht mehr aktuell ist, wenn der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 207 gefasst wird.

Amtsleiterin Klein führt aus, dass es sich bei dem Bebauungsplan H 138, 2. Änderung um eine sogenannte unselbständige Änderung handelt, bei der nur die einzelnen Punkte innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches geändert werden. Sofern der Bebauungsplan T 207 Rechtskraft erlangt, ist in dem sich überlappenden Bereich der Bebauungsplan T 207 anzuwenden.

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion fragt an, welcher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt hat und welche Zielsetzung verfolgt wird.

Amtsleiterin Frau Klein erläutert, dass zwei Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben. Der rechtskräftige Bebauungsplan H 138, 1. Änderung sieht für den ehemaligen Parkplatz der Mannstaedtwerke ein Gewerbegebiet vor. Die Fläche ist jedoch nur als Stellplatzanlage nutzbar. Die ehemalige Parkplatzfläche wurde verkauft und die neuen Eigentümer möchten die Fläche baulich nutzbar machen. Die Verwaltung möchte den wirksamen Flächennutzungsplan folgen, der in dem Bereich eine gemischte Baufläche darstellt und eine gemischte Nutzung in Form von einem mehrgeschossigen Gebäude, in dem in den oberen Stockwerken Wohnen und im Erdgeschoss nichtstörendes Gewerbe oder Dienstleistungen zulässig ist, festsetzten. Der zweite Anlass ist, dass die Villa Langen, in der eine reine Wohnnutzung vorliegt, im Gewerbegebiet liegt, dies soll planerisch behoben werden. Der Bereich östlich der Louis-Mannstaedt-Str. wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen um die gesamte gemischte Fläche abzusichern.

Beschluss:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan T 207, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Villa Langen und näheres Umfeld der Louis-Mannstaedt-Straße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

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 und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 5	Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 – 33, (sozialer Wohnungsbau - im beschleunigten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB	2022/1148
-------	---	-----------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, im Stadtteil Troisdorf-Spich den Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 2. Änderung im beschleunigten Verfahren zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 u. § 13a BauGB).

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp150, Blatt 3a, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Niederkasseler Straße 29 – 33. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

Die Änderung 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 geändert werden soll.

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 6	Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorferstraße Ecke Gotensstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung - im beschleunigten Verfahren) hier: Aufstellungsbeschluss auf Antrag gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB	2022/1146
-------	--	-----------

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN verweist auf den Grundsatzbeschluss, dass bei allen neuen Bebauungsplänen und – änderung Investoren Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlagen anbringen müssen. Das Bauprojekt sieht eine Tiefgarage vor, diese werden jedoch häufig von den Bewohner*innen nicht genutzt, wodurch der bereits vorhandene Park-

druck weiter ansteigt. Sie bittet entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Druck auf die Anwohner*innen zu erhöhen die Tiefgarage auch zu nutzen. Des Weiteren bittet Sie darum, die Tiefgarage so zu gestalten, dass die Befahrbarkeit mit allen Autos gegeben ist.

Ausschussvors. Herrmann sieht die geschilderte Problematik in der Entkopplung der Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze bei der Vermietung. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, ob es rechtlich Möglichkeiten gibt im gesamten Stadtgebiet Mieter*innen an die Stellplatznutzung zu binden.

Nach weiterer ausführlicher Diskussion über die Stellplatzproblematik wird der Beschluss entsprechend des Beschlussentwurfes gefasst.

Beschluss:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

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 und Denkmalschutz vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 7 Bebauungsplan H 138, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf- West, 2023/0028
Bereich Gelände der RSAG, zwischen Josef-Kitz-Straße, Men-
dener Straße und Bahngelände (Neubau Parkhaus, Container-
sowie LKW- Stellflächen - im beschleunigten Verfahren)
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a
BauGB

Stv. Frau Blauen von der Fraktion Die GRÜNEN bittet die Verwaltung mit der RSAG über eine mögliche Fassadenbegrünung des Parkhauses zu sprechen.

Amtsleiterin Frau Klein führt aus, dass eine Fassadenbegrünung bei Bestandsgebäuden nicht eingefordert werden kann. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nur bei Neubauten anzuwenden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, so dass das geplante Parkdeck einzugrünen ist.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes H 138, 3. Änderung, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich Gelände der RSAG, zwischen Josef-Kitz-Straße, Mendener Straße und Bahngelände, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAK- TION	Volksabstim- mung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 8	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: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB	2022/1149
-------	--	-----------

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar, Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche, einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Änderungsentwurf dargestellt.

Der Entwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter Angabe folgender Arten an verfügbaren umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 9	Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren) hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB	2022/0624
-------	---	-----------

Beschluss:

Der TOP wurde von der Verwaltung zurückgezogen

TOP 10	Bebauungsplan H 138, 2. Änderung, Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, (Anpassung von Bau- und Verkehrsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 3 (2) u. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB	2022/1104
--------	--	-----------

Beschlussempfehlung an den Rat:

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

I. Behandlung der Stellungnahmen

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

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass 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) Pledoc GmbH, 45312 Essen

hier: Schreiben vom 13.10.2021

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 11.10.2021	Anfrage an PLEdoc	unser Zeichen 20211001945	Datum 13.10.2021
-------------	----------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------

2. Änderung des Bebauungsplanes H 138 der Stadt Troisdorf; Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der Pledoc verwaltete Anlagen sind nicht betroffen.

A 1.2) DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln
hier: Schreiben vom 18.10.2021

Die DB Energie GmbH ist nicht betroffen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens BA-KÖL-XX-XXXXX befinden sich keine Kabel, Leitungen oder Anlagen der DB Energie GmbH.

Somit bestehen seitens der DB Energie GmbH keinerlei Bedenken hinsichtlich des geplanten Vorhabens.

Beschluss zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es sind keine Anlagen der DB Energie GmbH betroffen.

A 1.3) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 19.10.2021

vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit Leitungsplänen.

Der Inhalt dieser Auskunft ist beschränkt auf die beigelegten Pläne und/oder Unterlagen. Sie ergeben sich aus den der Stadtwerke Troisdorf GmbH am Tag dieser Auskunftserteilung vorliegenden Bestandsplänen. Bitte beachten Sie, dass sich die Lage und/oder Tiefe unserer Versorgungsleitungen und der zum Einmessen benutzten Festpunkte nach Verlegung und Einmessung verändert haben können und auch eine Vollständigkeit der Erfassung nicht garantiert werden kann. Zum Teil mussten wir zur Ergänzung unserer Planunterlagen auch auf anderweitige Quellen zurückgreifen, über deren Genauigkeit und Vollständigkeit uns keine verbindliche Zusage vorliegt. Dies gilt insbesondere auch für die digital erstellten Bestandspläne. Bitte beachten Sie, dass oberhalb unserer Versorgungsleitungen mit Leerrohren, Daten- und Beleuchtungskabeln zu rechnen ist.

Durch unterschiedliche Verlege-Tiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Stadtwerke Troisdorf GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn durch Einweisung und falls erforderlich, mit Suchgräben in Handschachtung festzustellen. Keine Maßentnahme –alle Maßangaben unverbindlich!

Diese Leitungsauskunft erfolgt als Hinweis im Sinne des § 675 Abs. 2 BGB.

Diese Leitungsauskunft dient ausschließlich der Information des Anfragenden zur eigenen Verwendung für die von ihm benannte bauliche und planerische Maßnahme. Sie beinhaltet keinerlei darüber hinaus gehende Bedeutung, wie zum Beispiel Zustimmung der Stadtwerke Troisdorf GmbH bezüglich einer konkreten Baumaßnahme, Planung oder dergleichen. Die Leitungsauskunft bleibt insbesondere auch ohne Einfluss auf die einschlägigen Abstimmungs- und Planungsverfahren im Zuge der beantragten Bau-/Planungsmaßnahme. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH beauftragt Ver- und Entsorgungsleitungen im Auftrag des Abwasserbetrieb Troisdorf (AÖR), der TroiLine GmbH und der Industriepark Troisdorf GmbH (IPTRO).

Wir raten außerdem dazu, mit den Erkundungs- und Baumaßnahmen möglichst zeitnah nach Erhalt dieser Leitungsauskunft zu beginnen, da es wegen ständiger Änderungen in unserem Leitungsnetz auch kurzfristig zu Abweichungen zu dem jetzt dargestellten Zustand kommen kann.

Bei Baumaßnahmen ist das beigefügte Aufgrabungsmerkblatt zu beachten!

Hinweis zu digitalen Auskünften

Zur Verfügung gestellte Leitungsauskünfte im PDF-Format dürfen inhaltlich vom Nutzer nicht verändert werden.

Für mögliche Folgen, die durch die Veränderung der Leitungsauskunft durch den Nutzer oder in Folge von Manipulation durch Dritte entstehen, übernimmt die Stadtwerke Troisdorf GmbH keinerlei Verantwortung und Haftung.

Bei der Übernahme der angeforderten Leitungsauskunft im PDF-Format stellt der Nutzer in seinem System durch geeignete Maßnahmen sicher, dass die bereitgestellte Leitungsauskunft vollständig, eindeutig und Maßstabsgetreu interpretierbar dargestellt wird. **Beachten Sie die farbige Darstellung unserer Pläne!** Die erforderliche Hard- und Software ist durch den Nutzer auf dem jeweils erforderlichen Niveau vorzuhalten. Das Übertragungsrisiko liegt beim Nutzer. Bei der Interpretation der Leitungsauskunft sind die der jeweiligen E-Mail beigefügten Zeichenlegenden maßgeblich. Sollte die Zeichenlegende nicht der jeweiligen E-Mail beigefügt sein, ist diese eigenverantwortlich bei Stadtwerke Troisdorf GmbH zu beschaffen. Der Nutzer verpflichtet sich auch, alle weiteren in der jeweiligen E-Mail beigefügten Unterlagen zur Einhaltung sicherheitstechnischer Forderungen und Bedingungen bei jeder Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Gültigkeit

Alle Netzinformationen werden laufend aktualisiert und können daher schon nach kurzer Zeit nicht mehr den neuesten Netzzustand darstellen. Die ausgegebenen Planunterlagen haben daher nur eine Gültigkeitsdauer von 1 Monat (ab Erstellungsdatum) für das oben genannte Bauvorhaben oder Projekt.

Hinweis im Schadensfall

Bei jeglicher Beschädigung ist die Störrangabe unverzüglich zu benachrichtigen!

Sie erreichen uns jederzeit unter der Rufnummer: 02241/888110

Beschluss zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die von den Stadtwerken gegebene Leitungsauskünfte wurden in der Planzeichnung berücksichtigt.

Nach den beigefügten Auskunftsplänen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (= Josef-Kitz-Straße) Wasser-, Gas-, Strom-, Straßenbeleuchtungs-, Kanal- sowie LWL Versorgungsleitungen vorhanden.

Die Leitungstrasse für Gas und Wasser im Bereich der durch die Planung in GE umgewandelten Wendeanlage an der Josef-Kitz-Straße kann durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers gesichert werden. Eine Beibehaltung der Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist hierfür nicht erforderlich.

Der Anschluss zusätzlicher Gebäude erfolgt über die bestehenden Grundstücksanschlüsse.

A 1.4) Eisenbahnbundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln
hier: Schreiben vom 28.10.2021

innerhalb des|Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschränkt sich die Aufgabe der Landeseisenbahnverwaltung NRW (LEV) darauf, die vorgelegten Unterlagen auf Konformität mit den eisenbahn-spezifischen Ansprüchen und geltenden Regelwerk(en) zu beurteilen. Die LEV ist hierbei zuständige eisenbahntechnische Aufsichtsbehörde der nichtbundeseigenen Eisenbahnen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt in den Änderungsbereichen 2 und 3 an Bahnanlagen der Anschlussbahn (nichtbundeseigene Eisenbahn) der Fa. Mannstaedt GmbH, Mendener Straße 51, 53840 Troisdorf.

Wie schon telefonisch erläutert (Telefonat mit Frau Eiseid und Frau Sanna vom 28.10.2021) sollte die Fa. Mannstaedt GmbH an der Bauleitplanung beteiligt werden.

Hinweis: Aufsichtsbehörde für bundeseigene Bahnanlagen (z.B. DB Netz AG, Bf Friedrich-Wilhelms-Hütte) ist das Eisenbahn-Bundesamt.

Durch den im Betreff genannten Bebauungsplan werden Belange der Landeseisenbahnverwaltung nicht erkennbar berührt.

Auf folgendes wird vorsorglich hingewiesen:

* Die Bahnanlagen im Bereich des Bahnüberganges „Josef-Kitz Straße“ sind im Lageplan nicht als Bahnanlagen dargestellt (siehe hierzu auch § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz - EBKrG).

* An die Mannstaedt GmbH angrenzende ggf. geplante Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der Mannstaedt GmbH abzustimmen (siehe hierzu auch VDV Schrift 613 „Anlage und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen).

* Sollten zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen der Fa. Mannstaedt GmbH (z. B. Änderungen im Bereich des Bahnüberganges „Josef-Kitz Straße“) notwendig werden sind diese mit der Mannstaedt GmbH abzustimmen und entsprechende Planfeststellungsunterlagen wären durch die Fa. Mannstaedt GmbH bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen (§ 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vorzulegen.

Beschluss zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 28.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange des Eisenbahnbundesamtes sind in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise zu den Bahnanlagen der Mannstaedt GmbH werden zur Kenntnis genommen.

A 1.5) Stadtwerke Troisdorf, Postfach, 53827 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.

Beschluss zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 20.10.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der umgewandelten Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße festgesetzt. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

A 1.6) RSAG, AöR, 53719 Siegburg

hier: Schreiben vom 19.10.2021 und 11.11.2021

Stellungnahme vom 19.10.2021

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

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass alle Änderungsbereiche direkt an der Josef-Kitz-Straße erschlossen sind.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.

Stellungnahme vom 11.11.2021

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes H138 in Troisdorf, wurde die RSAG informiert und die Möglichkeit zur Stellungnahme eröffnet.

Wir möchten diese Gelegenheit nutzen und uns in Bezug auf das Erweiterungsvorhaben der Firma Böhm äußern.

Die RSAG AöR betreibt einen Wertstoffhof auf der Josef-Kitz-Straße 20, der somit dem vorgesehenen Vorhaben genau gegenüberliegt. Dieser ist für die Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibende und die kommunale Elektrogerätesammlung eine Möglichkeit, Abfälle selbst anzuliefern bzw. umzuladen und steht somit in einem großen öffentlichen Interesse.

Neben Einwüfen in zur Verfügung stehenden Großcontainer sind auch Schüttgutecken angelegt, in die Bauschutt und Sperrmüll abgekippt werden können. Die hier gesammelten und gelagerten Abfälle werden bei Bedarf mittels Radlader verladen und abtransportiert. Gefüllte Großcontainer werden per LKW aufgenommen und gegen Leercontainer getauscht.

Die nach BImSchG genehmigte Entsorgungsanlage verursacht, trotz reduzierender Maßnahmen, Staub- und Lärmemissionen.

Die Planungen der Firma Böhm sehen vor, dass Büro-/Verwaltungsraum geschaffen wird und dieser sich in Richtung des Wertstoffhofes ausrichtet. Wir sehen mit Sorge, dass hierdurch schützenswerte Räume in unmittelbarer Nachbarschaft des Wertstoffhofes errichtet werden.

Es liegt nicht im Interesse der RSAG AöR, der Entwicklung der umliegenden Gewerbebetriebe entgegenzustehen. Wir möchten jedoch nicht, dass durch ein „Heranrücken“ von sensiblen Nutzungen eine für die Fa. Böhm unbefriedigende Immissionssituation entsteht. Insofern widersprechen wir der Planung und bitten darum, unserem Anliegen - durch eine entsprechende Anpassung der Planung - Rechnung zu tragen.

Beschluss zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 19.10.2021 und 11.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt.

Der Hinweis, dass keine Bedenken hinsichtlich der Sicherheit Abfallabholung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der ausgebauten öffentlichen Straßen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Bedenken in Bezug auf das Heranrücken der bestehenden Büronutzung an die Anlagen der RSAG werden zurückgewiesen. Der Hinweis auf den Betriebscharakter der RSAG als nach BImSchG genehmigten Entsorgungsanlage und damit verbundenen Staub- und Lärmemissionen werden zur Kenntnis genommen.

Durch das neu errichtete Gebäude für die Annahme der Wert- und Reststoffe und die damit verbundene Neuorganisation der Flächen gehen von dem Betrieb der RSAG keine für ein Gewerbegebiet untypischen oder unzumutbaren Belastungen aus. Offene Lagerplätze und Containerstellflächen befinden sich mittlerweile entlang der dem Plangebiet entferntesten Grenze des RSAG- Grundstücks. Das Heranrücken der Baugrenze an das Gelände der

RSAG erfolgt um rund 15,00 m, so dass die vordere Fassade annähernd die Fluchtlinie der Bebauung Josef-Kitz-Straße 9-11 aufnimmt. Dieses Gebäude wird bereits als Büro genutzt. Östlich grenzt an das Plangebiet die Direktorenvilla Langen (Louis-Mannstaedt-Straße 37) an, in dem sich u.a. Eigentumswohnungen befinden.

Somit wird durch das Heranrücken der überbaubaren Fläche um lediglich 15 m weder ein neuer Konflikt mit der angrenzenden BImSchG- Anlage geschaffen, noch ein bestehender Konflikt verschärft. Von einer Beeinträchtigung der RSAG ist nicht auszugehen. Der Anregung zu einer Anpassung der Planung, die wesentlich den Verzicht auf eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche bedeuten würde, wird daher nicht gefolgt.

A 1.7) Amprion GmbH, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund
hier: Schreiben vom 02.11.2021

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Beschluss zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 02.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass keine Hochspannungsleitungen im Plangebiet verlaufen sowie keine Planungen vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

A 1.8) LVR Amt für Denkmalpflege, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
hier: Schreiben vom 15.11.2021

von der o. g. Planung ist ein Denkmal betroffen:

Louis-Mannstaedt-Straße 37 "Haus im Turm" (Denkmal Nr. der Stadt Troisdorf: A-89).

Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen:

„Ehemalige Direktorenvilla des Facon Eisen-Walzwerks L. Mannstaedt & Cie.

ernbau (Rundturm möglicherweise mit mittelalterlichen Resten; Quaderturm) auf Stich 1840 bereits dargestellt. Spätere Erweiterungen und Umformungen. (Um 1860).

Freistehender, 3-geschossiger Baukörper (2 Vollgeschosse, Mezzaningeschoß, Sockelgeschoß), aus verschiedenen Baukörperformen zusammengesetzt, zentraler mittiger Quaderturm mit Zeltdachabschluß, Konsolgesims mit Pflanzenmotiven in Reliefform.

Klassizistischer Putzbau, Putzquaderung in den beiden unteren Geschossen, asymmetrische Fassadengliederung, Giebelhaus zur Straßenseite mit romanisierenden Rundbogenfenstern (Rundbogen und Säule). Darüber Traufgesims auf flachen Konsolen, im Giebel dreieck modellierter Frauenkopf. Eingang (Straßenseite), von 2 Säulen und offener Verdachung gerahmt, Rundbogenoberlicht. Straßenseitig in Ecklage Wintergartenausbau aus Holz (1911/1970er Jahre) über dem Sockelgeschoß. Fenster zum Teil mit originaler Gliederung. Über dem Eingangsbereich überdachte Terrasse. Westlich schlichte Fassadengestaltung, südlich: ebenfalls 1-geschossiger Anbau. Im Süden der Villa runder Turm über 3 Geschosse.

Im Inneren kaum. Veränderungen hinter Eingangsbereich bemaltes Tonnengewölbe mit Stuckaturen über Treppenaufgang. Originaltreppenhaus erhalten.

Der Bau stand ursprünglich wohl in Parkanlage (Eichenwald), rückwärtig Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) erhalten.

Bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.“

Die geplante Bebauung befindet sich im Umgebungsbereich des o.g. Denkmals und unterliegt gem. §9 Denkmalschutzgesetz dem Erlaubnisvorbehalt. Das LVR-ADR bittet um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Die Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) ist Bestandteil des Schutzzumfangs des Denkmals und ist zu erhalten.

Für Beratung steht das LVR-ADR gerne zur Verfügung.

Beschluss zu A 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen zwischen Denkmal und Änderungsbereich der Planung, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung

Das geplante zusätzliche Baufeld ist heute bereits als gepflasterte Stellplatzanlage für Pkw sowie Containerabstellfläche genutzt.

A 1.9) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 16.11.2021

Altlasten:

Das Plangebiet ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Teilfläche eines Altstandortes mit der Nr. 5108/0114-0 erfasst (siehe Lageplan). Dabei handelt es sich um den ehemaligen Werksbereich der Firma Klöckner-Stahl GmbH, Mannstaedt-Werke Troisdorf. Dieser Firmenbereich wurde in den 80er Jahren stillgelegt und im Auftrag der Landesentwicklungsgesellschaft NRW altlastentechnisch untersucht und saniert. Anschließend wurde das ehemalige Industriegelände neu erschlossen und parzelliert und einer gewerblichen Nachfolgenutzung zugeführt.

Gemäß den bisher durchgeführten Altlastenuntersuchungen befand sich im Plangebiet die ehemalige Gießerei und Schweißerei. Die Bodenuntersuchungen in diesem Teil des Altstandortes zeigten, dass hier mit bis zu 3,0 m mächtigen Auffüllungen, bestehend aus Bodenmaterial mit Anteilen von Schlacke, Asche, Gießereisanden und Bauschutt gerechnet werden muss. Die Analytik der Bodenproben wiesen jedoch keine außergewöhnlich hohen Belastungen (etwas erhöhte Schwermetallgehalte) auf.

Aus Altlastensicht stehen der Bebauungsplanänderung keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, folgende Hinweise in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

- Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ist anhand von Deklarationsuntersuchungen des Aushubmaterials eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Es wird gebeten, das Ergebnis der Artenschutzprüfung im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Aufgrund des Vorkommens der Zauneidechse in den benachbarten Gleisanlagen der Bahn wird darum gebeten, insbesondere diese Art zu betrachten.

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.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird gebeten, Folgendes in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

Die Bepflanzung des Randstreifens zum Mühlengraben ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises und dem Gewässerunterhaltungspflichtigen naturnah zu gestalten.

Erneuerbare Energien

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

Der Vorentwurf der Begründung enthält Informationen zum geplanten Einsatz von Solarmodulen ortsfester technischer Anlagen selbständiger Art zur Wärmeversorgung, Kühlung und Lüftung. Es ist demnach vorgesehen, die bisher erzeugten 0,5 MWh auf 1 MWh zu erhöhen. Die Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen vorgerüstet werden. Diese Planung zum Einsatz Erneuerbarer Energien wird unterstützt.

Die detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung einer konkreten Anlage kann mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.

Wirtschaftsförderung

Das Vorhaben wird aus Sicht der Kreiswirtschaftsförderung befürwortet. Es dient der sinnvollen Nutzung der betrieblichen Grundstücke.

Beschluss zu A 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Es werden im Zuge der 2. Änderung lediglich zeichnerische Darstellungen geändert.

Der Hinweis, dass das Plangebiet eine Teilfläche eines Altstandortes bildet und Bodenproben keine außergewöhnlich hohen Belastungen aufweisen, wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet. Die Kennzeichnung als Altstandort erfolgt bereits kennzeichnend im Bebauungsplan.

Der Anregung, einen Hinweis auf das eventuelle Auftreten von verunreinigten Bodenhorizonten sowie auf die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen, wurde bereits im rechtskräftigen Plan gefolgt. Er bleibt bestehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplane H138 werden lediglich die zeichnerischen Festsetzungen geändert, damit innerhalb des Geltungsbereiches 1 die Erweiterung des Gebäudebestandes möglich ist sowie innerhalb der Geltungsbereiche 2 und 3 bestehende Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert werden können. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise der 1. Änderung behalten in ihrem jetzigen Wortlaut ihre Gültigkeit.

Die ASP wurde zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden, da sie der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich sind, in der Planung berücksichtigt. Einen Konflikt mit Zauneidechsen schließt das Gutachten für die Änderungsbereiche aus.

Da die Rechtsverordnung mit den inhaltlichen Bestimmungen zu § 41a noch aussteht, ist dieser noch nicht in Kraft getreten. Mit Erlass der Rechtsverordnung durch das zuständige Ministerium werden die Regelungen zur Erstellung, Erneuerung und zum Betrieb von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich unmittelbar für derartige Vorhaben gültiges Recht. Zusätzlich planungsrechtlicher Festsetzungen bedarf es in der örtlichen Situation eines bestehenden Gewerbegebietes nicht.

Die neu festgesetzte Pflanzfläche entlang des Mühlengrabens ist vom Gewässer durch eine etwa 3 m hohe senkrechte Betonmauer getrennt. Im weiteren Verlauf nach Osten verläuft die Pflanzung unterhalb der hier ebenfalls durch Mauer abgetrennten Bahntrasse. Ein Funktionszusammenhang mit dem Gewässer oder der Bahntrasse ist damit kaum herstellbar. Darüber hinaus wären sowohl der Begriff ‚naturnah‘ als auch das Gebot der Abstimmung mit zwei verschiedenen Planungsträger zu unbestimmt, um als Festsetzung des Bebauungsplans Gültigkeit zu erhalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Zustimmung zur Planung und die Hinweise zu erneuerbaren Energien werden zur Kenntnis genommen.

A 1.10) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn
hier: Schreiben vom 16.11.2021

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

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beschluss zu A 1.10:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 16.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass derzeit aufgrund vorhandener Unterlagen keine Konflikte mit der Bodendenkmalpflege erkennbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 DSchG wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 dient lediglich der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans H 138. 1. Änderung. Die rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise behalten in ihrem jetzigen Wortlaut ihre Rechtskraft und gelten in der 2. Änderung fort. Da der rechtskräftige Plan (1. Änderung) keinen Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz enthält, wird dieser in die Begründung des Plans aufgenommen. Dies ist hinreichend, da die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbar gelten und den mit Erdarbeiten Betrauten ohnehin bekannt sein müssen.

A 1.11) Mannstaedt GMH Gruppe, Mendener Straße 51, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 10.11.2021

bezugnehmend auf ihre Anfrage vom 28. Oktober 2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bauleitplanvorentwurf H138 2 Änderung, nehmen wir wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der Änderungsbereiche 2 und 3 bestehen keine Einwendungen.

Jedoch im Hinblick auf das Pflanzgebot erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen.

Beschluss zu A 1.11:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 10.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme zum Pflanzgebot wird berücksichtigt.

Der Hinweis über kein Bestehen von Einwendungen hinsichtlich Bereiche 2 und 3 wird zur Kenntnis genommen. Das Pflanzgebot wird auf die öffentliche Grünfläche verlegt, als Ergänzung der bestehenden Pflanzbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Mühlengrabens.

Der Hinweis auf die Einhaltung des § 24 des AEG zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht sowie den sich daraus ergebenden Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet.

A 1.12) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 12.11.2021 und 25.11.2021

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

Das vorgesehene Pflanzgebot für den Änderungsbereich 3 ist vom ABT als neuer Eigentümer der Flurstücke 999 und 969 nicht realisierbar, da die Landfläche bereits durch die Firma Kubatec überbaut ist.

Unter der Voraussetzung, dass die von der Firma Kubatec genutzten Teile der Flurstücke 999 und 969 von dieser übernommen werden, kann der Bauleitplanvorentwurf umgesetzt werden. Wir bitten um kurze Rückmeldung.

Beschluss zu A 1.12:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.11.2021 und 25.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen werden vom Eigentümer des anliegenden Gewerbegrundstücks übernommen.

A 1.13) Deutsche Bahn AG, Baurecht, Erne-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
hier: Schreiben vom 06.12.2021

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschluss zu A 1.13:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 06.12.2021 und 25.11.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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.

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, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 22.07.2022

vorgelegt wurde das folgende Schreiben zusammen mit Leitungsplänen.

Der Inhalt dieser Auskunft ist beschränkt auf die beigelegten Pläne und/oder Unterlagen. Sie ergeben sich aus den der Stadtwerke Troisdorf GmbH am Tag dieser Auskunftserteilung vorliegenden Bestandsplänen. Bitte beachten Sie, dass sich die Lage und/oder Tiefe unserer Versorgungsleitungen und der zum Einmessen benutzten Festpunkte nach Verlegung und Einmessung verändert haben können und auch eine Vollständigkeit der Erfassung nicht garantiert werden kann. Zum Teil mussten wir zur Ergänzung unserer Planunterlagen auch auf anderweitige Quellen zurückgreifen, über deren Genauigkeit und Vollständigkeit uns keine verbindliche Zusage vorliegt. Dies gilt insbesondere auch für die digital erstellten Bestandspläne. Bitte beachten Sie, dass oberhalb unserer Versorgungsleitungen mit Leerrohren, Daten- und Beleuchtungskabeln zu rechnen ist.

Durch unterschiedliche Verlege-Tiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Stadtwerke Troisdorf GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn durch Einweisung und falls erforderlich, mit Suchgräben in Handschachtung festzustellen. Keine Maßentnahme –alle Maßangaben unverbindlich!

Diese Leitungsauskunft erfolgt als Hinweis im Sinne des § 675 Abs. 2 BGB.

Diese Leitungsauskunft dient ausschließlich der Information des Anfragenden zur eigenen Verwendung für die von ihm benannte bauliche und planerische Maßnahme. Sie beinhaltet keinerlei darüber hinaus gehende Bedeutung, wie zum Beispiel Zustimmung der Stadtwerke Troisdorf GmbH bezüglich einer konkreten Baumaßnahme, Planung oder dergleichen. Die Leitungsauskunft bleibt insbesondere auch ohne Einfluss auf die einschlägigen Abstimmungs- und Planungsverfahren im Zuge der beantragten Bau-/Planungsmaßnahme. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Troisdorf GmbH beauftragt Ver- und Entsorgungsleitungen im Auftrag des Abwasserbetrieb Troisdorf (AÖR), der TroiLine GmbH und der Industriepark Troisdorf GmbH (IPTRO).

Wir raten außerdem dazu, mit den Erkundungs- und Baumaßnahmen möglichst zeitnah nach Erhalt dieser Leitungsauskunft zu beginnen, da es wegen ständiger Änderungen in unserem Leitungsnetz auch kurzfristig zu Abweichungen zu dem jetzt dargestellten Zustand kommen kann.

Bei Baumaßnahmen ist das beigelegte Aufgrabungsmerkblatt zu beachten!

Hinweis zu digitalen Auskünften

Zur Verfügung gestellte Leitungsauskünfte im PDF-Format dürfen inhaltlich vom Nutzer nicht verändert werden.

Für mögliche Folgen, die durch die Veränderung der Leitungsauskunft durch den Nutzer oder in Folge von Manipulation durch Dritte entstehen, übernimmt die Stadtwerke Troisdorf GmbH keinerlei Verantwortung und Haftung.

Bei der Übernahme der angeforderten Leitungsauskunft im PDF-Format stellt der Nutzer in seinem System durch geeignete Maßnahmen sicher, dass die bereitgestellte Leitungsauskunft vollständig, eindeutig und Maßstabsgetreu interpretierbar dargestellt wird. **Beachten Sie die farbige Darstellung unserer Pläne!** Die erforderliche Hard- und Software ist durch den Nutzer auf dem jeweils erforderlichen Niveau vorzuhalten. Das Übertragungsrisiko liegt beim Nutzer. Bei der Interpretation der Leitungsauskunft sind die der jeweiligen E-Mail beigelegten Zeichenlegenden maßgeblich. Sollte die Zeichenlegende nicht der jeweiligen E-Mail beigelegt sein, ist diese eigenverantwortlich bei Stadtwerke Troisdorf GmbH zu beschaffen. Der Nutzer verpflichtet sich auch, alle weiteren in der jeweiligen E-Mail beigelegten Unterlagen zur Einhaltung sicherheitstechnischer Forderungen und Bedingungen bei jeder Leitungsauskunft zu berücksichtigen.

Beschluss zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.07.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die vorhandenen Leitungen sind im Plan berücksichtigt.

B 1.2) Stadtwerke Troisdorf, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 27.07.2022

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.

Beschluss zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 27.07.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsnetzbetreibers auf der neuen Baufläche an der Wendeanlage der Josef-Kitz-Straße festgesetzt. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Rahmen der Bodenordnung zu berücksichtigen.

B 1.3) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Postfach, 53827 Troisdorf
hier: Schreiben vom 15.08.2022

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

Beschluss zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Der Hinweis, dass keine Bedenken des Abwasserbetriebes bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

B 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Postfach, 53705 Siegburg
hier: Schreiben vom 23.08.2022

Altlasten

In der textlichen Festsetzung und in der Begründung wurde der Altstandort berücksichtigt, jedoch fehlen die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB angeregten Hinweise.

Aus Altlastensicht wird nochmals empfohlen, folgende Hinweise in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen:

- Werden bei Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ist anhand von Deklarationsuntersuchungen des Aushubmaterials eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser erstmals bebauter Grundstücke ist gemäß Trennerlass ortsnah zu beseitigen ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit.

Für Einleitungen über Versickerungsanlagen in den Untergrund oder in ein Gewässer sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Hochwasserrisiko

Es wird empfohlen, den Hinweis auf das Hochwasserrisiko wie folgt zu ergänzen:
Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Es wird empfohlen, den Hinweis auf Starkregengefahren um die Empfehlung zur Sicherung baulicher Anlagen gegen mögliche Starkregenüberflutungen zu ergänzen.

Beschluss zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 23.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Mit der 2. Änderung werden lediglich zeichnerische Darstellungen geändert. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich nicht für Auskünfte über sonstige Rechtsvorschriften heranzuziehen, die auch ohne Nennung im Bebauungsplan eigenständig gelten. Die Hinweise können später im Einzelfall unvollständig oder veraltet sein und überfrachten den Plan. Die vorgeschlagenen Hinweise entsprechen nicht dem Regelungsbedarf des Bebauungsplanes. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Hochwasser- und Starkregenrisiko werden die Empfehlung zur Sicherung von baul. Anlagen und das Zitat aus dem Wasserhaushaltsgesetz redaktionell in den textlichen Hinweisen bei den jeweiligen Themen ergänzt. Die Notwendigkeit der erneuten Offenlage ergibt sich dadurch nicht.

B 1.5) Deutsche Bahn AG, Baurecht, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln
hier: Schreiben vom 26.08.2022

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu

achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen.
- Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbe- reich gewünscht wird (relevant für folgende Bauanträge), ist diese ca. 6 Wochen vor Bau- beginn bei der DB AG, DB Immobilien (DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com) zu beantragen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO (z.B. § 6 BauO NRW usw.) sowie sonstige baurechtli- che und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Allgemeiner Hinweis:

Im angrenzenden Bahnhof Friedrich-Wilhelms-Hütte ist eine Erweiterung für die zukünftige S- Bahn-Linie S13 geplant und diese Linie wird zu einer deutlichen Verkehrszunahme im Schienen- personenverkehr führen.

Beschluss zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 25.08.2022 eingegange- ne Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bebauungsplanebene.

B 1.6) LVR-Amt für Denkmalpflege, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
hier: Schreiben vom 26.08.2022

ich verweise auf meine Stellungnahme vom 15.11.2021 (s. Anhang).

In der Begründung ist ein Hinweis auf das von der Planung ggf. betroffene Baudenkmal im Umgebungsbereich des Plangebiets erfolgt.

Ich verweise erneut auf den Erlaubnisvorbehalt gem. §9 DSchG im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Stellungnahme vom 15.11.2020

Louis-Mannstaedt-Straße 37 "Haus im Turm" (Denkmal Nr. der Stadt Troisdorf: A-89).

Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste der Stadt Troisdorf eingetragen:

„Ehemalige Direktorenvilla des Facon Eisen-Walzwerks L. Mannstaedt & Cie.

ernbau (Rundturm möglicherweise mit mittelalterlichen Resten; Quaderturm) auf Stich 1840 bereits dargestellt. Spätere Erweiterungen und Umformungen. (Um 1860).

Freistehender, 3-geschossiger Baukörper (2 Vollgeschosse, Mezzaningeschoß, Sockelgeschoß), aus verschiedenen Baukörperformen zusammengesetzt, zentraler mittiger Quaderturm mit Zeltdachabschluß, Konsolgesims mit Pflanzenmotiven in Reliefform.

Klassizistischer Putzbau, Putzquaderung in den beiden unteren Geschossen, asymmetrische Fassadengliederung, Giebelhaus zur Straßenseite mit romanisierenden Rundbogenfenstern (Rundbogen und Säule). Darüber Traufgesims auf flachen Konsolen, im Giebeldreieck modellierter Frauenkopf. Eingang (Straßenseite), von 2 Säulen und offener Verdachung gerahmt, Rundbogenoberlicht. Straßenseitig in Ecklage Wintergartenausbau aus Holz (1911/1970er Jahre) über dem Sockelgeschoß. Fenster zum Teil mit originaler Gliederung. Über dem Eingangsbereich überdachte Terrasse. Westlich schlichte Fassadengestaltung, südlich: ebenfalls 1-geschossiger Anbau. Im Süden der Villa runder Turm über 3 Geschosse.

Im Inneren kaum. Veränderungen hinter Eingangsbereich bemaltes Tonnengewölbe mit Stuckaturen über Treppenaufgang. Originaltreppenhaus erhalten.

Der Bau stand ursprünglich wohl in Parkanlage (Eichenwald), rückwärtig Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) erhalten.

Bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Erhaltenswert aus wissenschaftlichen, besonders ortsgeschichtlichen sowie städtebaulichen Gründen.“

Die geplante Bebauung befindet sich im Umgebungsbereich des o.g. Denkmals und unterliegt gem. §9 Denkmalschutzgesetz dem Erlaubnisvorbehalt. Das LVR-ADR bittet um frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Die Einfriedung (Ziegelmauer und Eisengitter) ist Bestandteil des Schutzzumfangs des Denkmals und ist zu erhalten.

Für Beratung steht das LVR-ADR gerne zur Verfügung.

Beschluss zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 26.08.2022 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bedenken des LVR-Amtes für Denkmalpflege in Bezug auf das nördlich an das Plangebiet anschließende Denkmal werden zurückgewiesen.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Grünfläche mit hochgewachsenen Bäumen, ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Realisierung des geplanten Neubaus zur Beeinträchtigung der Ausstrahlungskraft des Baudenkmals kommen wird. Die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Troisdorf teilt diese Einschätzung.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, über die zu entscheiden wären, sind während der Offenlage des Planentwurfs nicht eingegangen.

II. Satzungsbeschluss

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

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf die 2. Änderung des Bebauungsplans H138 für den Stadtteil Troisdorf-West, Bereich der Josef-Kitz-Straße, des Geländes der Deutschen Bundesbahn, der Louis-Mannstaedt-Straße und dem Mühlengraben, 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. 2022/1104 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 31.01.2023 zugestellt worden ist.

Hinweis:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 11 Prioritätenliste der laufenden Planverfahren
hier: Beschluss über die Prioritäten für das Jahr 2023

2023/0010

Geänderter Beschluss:

Der TOP wird in die nächste Sitzung vertagt

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAK- TION	Volksabstim- mung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 12 Vorkaufsrecht nach § 31 Nordrhein-westfälische Denkmal-
schutzgesetz

2022/1102

Hier: Aussetzen des Vorkaufsrechts nach DSchG NRW bei der
Eigentumsüberetragung von Wohnungen

Stv. Frau Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet auf Grund von weiteren Beratungs-
und Abstimmungsbedarf um Vertagung des Tagesordnungspunktes in die nächste Sitzung

Geänderter Beschluss

Der TOP wird in die nächste Sitzung vertagt

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAK- TION	Volksabstim- mung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 13 Änderung Denkmalbereichssatzung
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 16. März 2022

2022/0283/1

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion fragt nach einer Synopse der alten und neuen Satzungen damit die Änderungen einfach nachvollzogen werden können und was sich neben den Regelungen zu Photovoltaikanlagen noch geändert hat.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion weist auf einem redaktionellen Fehler auf Seite 20 hin, Kasinovierteil muss durch Rote Kolonie ersetzt werden.

Frau von Berg von Amt 63 führt aus, dass drei verschiedenen Arten von Satzungen erlassen wurden, Denkmalbereichs-, Erhaltungs-, und Gestaltungssatzungen. Es wurden unterschiedlichen Änderungen vorgenommen. Sie stellt die Gesamtsynopse im Nachgang zur Verfügung. Denkmalbereichssatzungen wurden auf einen aktuellen und rechtssicheren Stand gebracht. Bei den Erhaltungssatzungen ist inhaltlich nicht viel geändert worden, hauptsächlich wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen um die Satzungen rechtsicher zu machen. Dahingehend wurde bei den Gestaltungssatzungen einige Änderungen vorgenommen. Als Grundlage dienten die bereits vorhandenen Gestaltungssatzungen der Roten Kolonie, des Kasinovierteils, sowie die Gestaltungsfibel der schwarzen Kolonie und die abweichende Entscheidungspraxis der Verwaltung und des LVRs von den bereits bestehenden Gestaltungssatzungen. Neu hinzugekommen ist der Paragraph zu erneuerbare Energien. Eine wesentliche Änderung für die schwarze Kolonie ist, dass wieder eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung erlassen werden sollen da die vorhandene Gestaltungsfibel nicht rechtsverbindlich ist.

Ausschussvor. Herr Herrmann fragt an, ob es bereits ein Konzept gibt, wie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll.

Frau von Berg von Amt 63 erläutert, dass in dem Falle sowohl das Planungsrecht als auch das Denkmalrecht berücksichtigt werden müssen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird in der bekannten Form der Offenlage aus dem Bauleitplanverfahren stattfinden. Die Denkmalbereichssatzung wird zudem nicht nur durch den Rat der Stadt Troisdorf beschlossen, sondern muss zusätzlich der Oberen Denkmalbehörde, dem Rhein-Sieg-Kreis, zu Genehmigung vorgelegt werden.

Ausschussvor. Herr Herrmann sieht den Bedarf, dass den Bürger*innen die Satzungen erläutert werden und sie Fragen stellen können und bittet die Verwaltung diese Möglichkeiten im Beteiligungsverfahren einzuräumen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit den vorgelegten Entwürfen zur Änderung der Denkmalbereichssatzungen für das Kasinovierteil, die „Rote Kolonie“ und die „Schwarze Kolonie“, zur Änderung der Erhaltungssatzungen für das Kasinovierteil und die „Rote Kolonie“, zur Änderung der Gestaltungssatzungen für das Kasinovierteil und die Rote Kolonie sowie zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung für die „Schwarze Kolonie“ einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesen Entwürfen die Öffentlichkeit gem. §10 DSchG NRW und § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen und durch eine Anhörung frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 14 Denkmalschutz-Unterschutzstellung des Gebäudes Bundesbahnschule Troisdorf- Lindenstr. 26-28 2022/0571/1
hier: Antrag der Fraktion DIE FRAKTION vom 14. Mai 2022

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet die Verwaltung mit dem Investor zu sprechen und ihn zu bitten einen Teil des Gebäudes bzw. die Fassade der ehemaligen Bundesbahnschule zu erhalten, da das Gebäude einen ortsgeschichtlichen Wert besitzt.

Techn. Bgo. Herr Schaaf führt aus, dass der Vorschlag mit dem Investor diskutiert werden kann. Der Beschluss kann entsprechend ergänzt werden.

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN fragt die Verwaltung, ob es möglich sei den Investors zu verpflichten Teile des Gebäudes zu erhalten.

Tech. Bgo. Herr Schaaf erläutert, dass die Verpflichtung kritisch sei, da die Rechtsgrundlage fehlt, wenn es sich nicht um ein Denkmal handelt. Die Frage einer möglichen Fassadenerhaltung müsste mit dem Investor erörtert werden.

SkB Fingerhuth von der Fraktion DIE FRAKTION schließt sich Frau Blauen an und betont nochmals den ortsgeschichtlichen Wert des Gebäudes. Des Weiteren weist er auf eine falsche Jahreszahl in der Sachdarstellung in Bezug auf das Schreiben der Bezirksregierung Köln hin.

Geänderter Beschluss:

Der Antrag der Fraktion DIE FRAKTION auf Unterschutzstellung des Gebäudes Bundesbahnschule Troisdorf, Lindenstraße 26-28 wird abgelehnt. **Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Investor die Erhaltung der Fassade zu erörtern.**

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0

Frau Möller erläutert, dass die Schlüsselakteure im Laufe des Prozesses noch definiert werden. Die Zusammensetzung des Arbeitskreises wird noch erarbeitet.

Ausschussvors. Herrmann merkt an, dass die Repräsentativität der politischen Entscheidungsträger gemäß der unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Fraktionen berücksichtigt werden muss.

TOP 20 METRO-KLIMA-LAB – ein interkommunales Projekt im Bundes- 2023/0040
 programm zur "Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel"
 hier: Mitteilung über den Zuwendungsbescheid

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 21 Rechtliche Entwicklungen in Bezug auf die räumliche Planung 2023/0064
 erneuerbarer Energien
 hier: Sachstandsbericht bezogen auf Windkraftanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 22 Anfragen

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN möchte wissen, was für Baumaßnahmen an den Gebäuden Wilhelmstraße 22 und 24 durchgeführt werden und ob die alten Fassaden erhaltenswert sind und entsprechend geschützt werden müssen.

Amtsleiterin Frau Klein führt aus, dass sie zum aktuellen Stand der Antragslage keine Auskunft geben kann. Die beiden Gebäude gehören rückwärtig zu dem Seniorenzentrum, indem aktuell Umbauten stattfinden.

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet zur Niederschrift zu prüfen, ob die beiden Gebäude Wilhelmstraße 22 und 24 einer Erhaltungssatzung unterliegen.

Antwort zur Niederschrift:

Die Gebäude Wilhelmstraße 22 und 24 wurden im Rahmen einer Erhaltungssatzung zu Bebauungsplan T 89, Blatt 3 (Rechtskraft 17.05.1979) zum Erhalt festgesetzt. Die aktuell rechtskräftige 2. Änderung von T 89, Blatt 3 (rechtskräftig seit 31.07.2001) hat diese Satzung übernommen.

Im Denkmalpflegeplan aus dem Jahr 2010 sind beide Gebäude nicht gesondert als erhaltenswert, denkmalwert oder als Zeitzeuge eingestuft worden. Sie liegen lediglich in einem sog. „erhaltenswerten Bereich“. Eine städtebauliche, insbesondere geschichtliche oder künstlerische Bedeutung, wie sie damals als Begründung für die Satzung benannt wurde und heute als Begründung für die Versagung des Rückbaus gefordert würde, wird aus heutiger Sicht nicht mehr gesehen. Ein Einvernehmen zum Rückbau wurde daher aus städtebaulicher Sicht erteilt. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Nobilis Seniorenzentrum wurde am 12.11.2018 die Abbruchgenehmigung für beide Gebäude erteilt.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:54 Uhr.

Friedhelm Herrmann
(Ausschussvorsitzender)

Heinz Fischer
(Ausschussmitglied)

Angelina Schönenborn
(Schriftführung)