

Bisher vorliegende umweltbezogene und sonstige Stellungnahmen

Art und Umfang der Berücksichtigung im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung

Bebauungsplan K 170, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Bruckner-straße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße

**Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus
– im beschleunigten Verfahren**

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

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

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Bebauungsplan K 170, 1. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Bruckner-straße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße, (Aufhebung des Erhaltungsbereichs für das Pfarrheim zugunsten eines Wohnungsneubaus – im beschleunigten Verfahren)

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

Frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022

Lfd. Nr.	Absender	Datum der Mitteilung	Betroffenes Schutzgut	Zusammengefasster Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Stadtwerke Troisdorf	14.02.2022	Sachgüter	Planauskunft Grundsätzlich keine Bedenken	Kenntnisnahme
2	PLEdoc GmbH	14.02.2022	Sachgüter	Von den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen betroffen. Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Geltungsbereichs bedarf es einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

3	RSAG AöR	15.02.2022	Sachgüter	Keine grundsätzlichen Bedenken wegen der Bebauungsplanänderung. Allg. Hinweis, dass rückwärtige Erschließungen nicht angefahren werden können und dass Grundstückseigentümer die Abfallbehälter in Eigenverantwortung zur Abholung an den befahrbaren öffentlichen Straßenraum bereitstellen müssen.	Kenntnisnahme Die Abfallentsorgung soll über das vorhandene öffentliche Straßennetz erfolgen.
4	Stadtwerke Troisdorf GmbH	18.02.2022	Sachgüter	Für die Versorgungsleitungen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadtwerke auszuweisen.	Die beiden geplanten Neubauten der ersten Änderung des BPlans fügen sich in bestehende klassische Baulücken entlang der Straße eines bestehenden Siedlungsgebiets ein. Sie sind somit bereits voll erschlossenen. Lediglich der entsprechende Hausanschluss an die in den Straßen liegenden Versorgungsleitungen muss gelegt werden. Eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht notwendig.
5	Rhein- Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3	22.03.2022	Natur und Landschaft, Artenschutz Pflanzen, Tiere Tiere	<u>Natur-, Landschafts- und Artenschutz</u> <u>Artenschutz</u> Es soll eine Artenschutzprüfung für den Bereich der Änderung zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden. <u>Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden</u> Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbttransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten. <u>Hinweis zu Lichtemissionen</u>	artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird erstellt und als Anlage der Begründung beigelegt. Wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

			Menschen, Tiere 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.	Eine Neuplanung des öffentlichen Straßenraums ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Da es sich nur um einzelne Bauvorhaben, nämlich lediglich 2, innerhalb des Siedlungsbereichs handelt, ist es im Rahmen der Gleichbehandlung nicht angemessen verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung im privaten Bereich zu treffen. Ungeachtet dessen wird die Anregung als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.
			Boden, Wasser, Menschen, Tiere, Pflanzen <u>Abfallwirtschaft</u> Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und	Das ehemalige Pfarrheim ist bereits abgerissen mit Abbruchanzeige vom 13.10.2020 an das Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf. Der entsprechende Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung ist bereits Bestandteil des aktuell gültigen Bebauungsplans K170 und wird in der 1. Änderung beibehalten.

			Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten: <u>Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet</u> Anlässlich der vorgeschlagenen Variante 4 mit Tiefgarage (Vorzugsvariante) wird auf Folgendes hingewiesen: In der Wasserschutzzone IIIB Zündorf sind Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt oder angeschnitten wird, nach § 3 Abs. 1 Nr. 11 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Ferner bedürfen eine Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz. Die Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. <u>Überflutungsgefahr durch Starkregen</u> Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdetet Bereich ausgewiesen. Hierbei sind Überflutungshöhen bis zu 0,40 m dargestellt. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird unter Verweis auf §1 (7) BauGB und § 5 (2) eine Anpassung der Planung an die Starkregenrisiken angeraten. <u>Klimaschutz</u> Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch	Der Hinweis wird unter Punkt 11 Wasserschutzzone IIIB ergänzt. Hinweis wird ebenfalls unter Punkt 11 Wasserschutzzone III B angeführt Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Baulücken verbleiben. Eine konkrete Anpassung im Bebauungsplan für einzelne Baugrundstücke wird daher nicht gemacht, sondern wir liefern einen entsprechenden Hinweis zur Eigenvorsorge nach WHG und zu den Überflutungshöhen in den textlichen Festsetzungen. Die beiden aktuell anstehenden Bauvorhaben in Bruckner- und Reichensteinstraße betreffend, wird die Problematik durch die Bauherren berücksichtigt. Das Geländeniveau der bestehenden Baulücke in der Brucknerstraße liegt ca. 85 cm tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Da das Gebäude ohnehin über der Rückstauenebene des Straßenniveaus liegen muss, ist eine entsprechende Geländeaufschüttung geplant. OKFFB ist nochmal 6 cm über Straßenniveau geplant, sodass das OKFF EG insgesamt 91 cm über vorhandenem Gelände liegen wird. Im Falle von Starkregen, bei
--	--	--	--	---

			Menschen, Flora, Fauna, Ressourcen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. <u>Anpassung an den Klimawandel:</u> Die bisher unbebaute Wiesenfläche mit teilweisem Baumbestand trägt zum mikroklimatischen Ausgleich für die umliegende Wohnbebauung bei. Daher werden Maßnahmen angeregt, welche die negativen Folgen einer Flächenversiegelung bei Planungsumsetzung abmildern können, beispielsweise: - Soweit die Vorgartenbereiche nicht für Stellplätze benötigt werden, kann zum Schutz der Biodiversität, des Mikroklimas und der Versickerungsfähigkeit der Böden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25a BauGB eine Bepflanzung und Begrünung vorgeschrieben werden (Vermeidung sog. „Schottergärten“). - Eine Dachbegrünung der Staffelgeschosse leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität, des Stadtklimas und der Biodiversität. Bei entsprechender Substratstärke wird zudem eine maßgebliche Rückhaltung und Abflussverzögerung von Starkniederschlägen erreicht. - Die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen im rückwärtigen Innenbereich bietet durch Beschattung und Verdunstungskühlung gegenüber	dem eine Überflutungshöhe bis zu 50 cm auf dem heutigen Grundstücksniveau erwartet wird, ist das geplante Gebäude mit 91 cm über dem heutigen Gelände sicher. Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (1) <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)</u> übernommen Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (2) <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)</u> übernommen Da es sich um ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet im Bestand handelt, werden keine verbindlichen Festsetzungen für neue Bäume oder Gehölzpflanzungen getroffen. In Troisdorf gibt es die Baumschutzsatzung,
--	--	--	--	--

				reinen Rasenflächen einen zusätzlichen mikroklimatischen Vorteil. - Nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbaute Teile der Tiefgarage können bei entsprechender Substratüberdeckung in einer Größenordnung von 50-60 cm mit Gehölzen begrünt werden. <u>Erneuerbare Energien</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Bisher enthalten die Planunterlagen keine eindeutigen Hinweise hierzu. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021-4080 kWh/m²/a sowie bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a.	die dafür sorgt, dass es entsprechende Ersatzpflanzungen im Zuge von Baumfällung auf einem Grundstück geben muss. So unterlagen die auf dem Grundstück der Änderung befindliche Bäume z.T. der städtischen Baumschutzsatzung. Bis auf die Linde an der Reichensteinstraße sind bereits alle Bäume auf dem Grundstück gefällt worden und müssen durch Neupflanzungen gem. Baumschutzsatzung ersetzt werden. Laut Amt 60 sind dies 7 Laubbäume mit STU mind. 14-16 cm für die gefällten Bäume im Bereich des Neubaus in der Brucknerstraße. Im Bereich der Reichensteinstraße ist zudem ein erhaltenswerter mehrstämmiger Walnussbaum gefällt worden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind hier auf dem Grundstück im Zuge der Baumschutzsatzung zu leisten. Festsetzungen für diese Ersatzpflanzungen im Rahmen der 1.Änderung werden deshalb nicht gemacht. Wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 7 (1) <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB) übernommen Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Im Sinne der Gleichbehandlung sollen bei den neuen Gebäuden weitestgehend die gleichen Vorgaben gelten, wie bei den bestehenden Nachbargebäuden. Die Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien ist Gegenstand der Abwägung. Eine Begründung zur pflichthaften Errichtung für entsprechende Anlagen konkret für das fast vollständig bebaute Plangebiet, die über den allgemeinen Klimaschutz hinausgeht, wird nicht gesehen. Die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen (z.B. PV-Anlagen auf Dächern) kann daher nicht ausreichend begründet werden. Im Sinne der aktuellen Energiepolitik kann man davon ausgehen, dass Neubauprojekte ohnehin ohne
--	--	--	--	---	--

				Es wird daher angeregt, den Einsatz regenerativer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. In die Prüfung sollte insbesondere der Einsatz von •Solarmodulen in ortsfesten technischen Anlagen selbständiger Art (z.B. Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie) sowie •Blockheizkraftwerken bzw. Wärmepumpen zur energetischen Versorgung einbezogen werden. Detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen können mit Hilfe der Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de vorgenommen werden.	fossile Energieträger geplant werden. Um dies zu fördern, werden gewisse Anlagen (z.B. Wärmepumpen in Abstandsflächen) seit BauO NRW 2018 erleichtert zugelassen. Im B-Plan sind sie i.d.R. als Nebenanlage ohne besondere Festsetzung ebenfalls zulässig. Ergänzend sollen zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Eine Festsetzung dazu wird ergänzt. Es soll den Eigentümer*innen überlassen werden, welche Art erneuerbare Energie sie einsetzen möchten, da durch die Bestandsbebauung jede*r individuelle Potenziale und Einschränkungen hat.
6	Privat 1 (Mit angehängter Unterschriftenliste mit 120 Unterschriften)	09.03.2022	Sachgüter, Mensch	Eine Dreigeschossigkeit sowie eine ähnliche Baumasse wie die Mehrfamilienhäuser in der Humperdinckstraße sind nicht gewünscht.	Die Anmerkungen werden berücksichtigt mit einer Ergänzung in den textlichen Festsetzungen: Die Festsetzungen für Vollgeschosse sind bestandsorientiert. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt in der Brucknerstraße und in der Reichensteinstraße max. II Vollgeschosse fest. Daran soll auch festgehalten werden. Eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss wäre auch nach derzeitigem Planungsrecht möglich. <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan K 170 setzt in der Brucknerstraße eine GRZ von 0,3 fest, in der Reichensteinstr. eine GRZ von 0,4. Die sog. GRZ II (Nebenanlagen) zusammen mit der GRZ I (Hauptanlage) ist auf max. 0,6 gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Nach Überprüfung der bestehenden Bebauungsdichte (GRZ I und II) in der Brucknerstraße im Bereich des 2 geschossigen WRs mit GRZ 0,3 ist festgestellt worden, dass das Grundstück Brucknerstraße 29 stark versiegelt

				Beeinträchtigung und Störung der Nachbargrundstücke, durch mögliche Einsichtnahme in die benachbarten Gärten durch große <u>Bautiefe</u> über die Balkone und Dachterrassen der neuen Gebäude wird befürchtet.	ist. Die GRZ I ist auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans K 170 mit 0,32 geringfügig mit 0,02 überschritten. Unter Hinzurechnung aller Nebenanlagen und versiegelten Flächen auf dem Grundstück beträgt die GRZ II 0,75 und überschreitet so die max. zulässige GRZ gem. textlicher Festsetzung (nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) von max. 0,6 um 0,15 erheblich. Um zumindest die GRZ I für dieses Grundstück bestandsorientiert zu erfassen, wird die GRZ für den Bereich Brucknerstr. 29 und die Baulücke an die südlich angrenzende GRZ von 0,4 angepasst. Im Zuge der Planänderung können diese Überschreitungen im städtebaulichen Sinne planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 wird die Bebauungsdichte somit bestandsorientiert erfasst. Die erhöhte GRZ II soll nicht planungsrechtlich verfestigt werden. Für Grundstücke mit TG wird die GRZ I+II auf 0,8 gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO gedeckelt. <u>Bautiefen:</u> Der Einwand wird aufgegriffen und entsprechend im nächsten Verfahrensschritt im Bebauungsplanentwurf angepasst. Die festgesetzten Bautiefen im Geltungsbereich des K170 sind recht heterogen. Sie reichen von 10,50 m in der östlichen Brucknerstraße bis hin zu 26 m in der östlichen Reichensteinstraße. Ein gängiges Maß für Baufenstertiefen liegen im Bereich von Neubauten und vor allem bei Mehrfamilienhäusern bei 15-18m. Im nächsten Verfahrensschritt wird das Baufenster im Bereich der Reichensteinstraße 62 auf 16,50 m und auf gleichem Grundstück auf Seiten der Brucknerstraße auf die ursprünglichen 15 m zuzüglich straßenseitigen Ausbuchtungen reduziert. <u>Konkret zur Brucknerstraße:</u>
--	--	--	--	---	--

					Eine optimale Bebaubarkeit des bisherigen 15 m tiefen Baufensters ist in der Baulücke der Brucknerstraße ohne Baugrenzüberschreitung aktuell nur mit Einschränkungen möglich, weil das Grundstück im Verlauf der Brucknerstraße an der Stelle mit den seitlichen Grundstücksgrenzen leicht verschwenkt und dadurch das Baufenster nicht mehr orthogonal sondern schräg auf dem Grundstück verläuft. Dies ist ein Nachteil hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Gegensatz zu den Nachbarn. Die bisher festgesetzte Baugrenze in der Baulücke der Brucknerstraße liegt zwar 5 m parallel zur schräg verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch nicht orthogonal zu den seitlichen Nachbargrenzen. Die nachbarlichen Grundstücke sind dort bislang begünstigter, weil ihre Baugrenzen orthogonal zu den seitlichen Grenzen verlaufen. Im Rahmen der Gleichbehandlung bezüglich der Ausnutzbarkeit des Baufensters gibt es nun in der straßenseitigen Baugrenze zwei Versprünge von jeweils 2 m bzw. 1,5 m angepasst an den Entwurf des Mehrfamilienhauses. Die rückwärtige Baugrenze bleibt bestehen. Innerhalb dieses Baufensters müssen sowohl der Hauptbaukörper als auch die Balkone als Bauteile des Gebäudes liegen. Terrasse dürfen, ebenso wie bei den bestehenden Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. So gibt es für den rückwärtigen Bereich der Baulücke keinerlei Veränderung der bisherigen Festsetzung. <u>Konkret zur Reichensteinstraße:</u> In der Reichensteinstraße 62 war bisher ein an das alte Pfarrheim angepasstes Baufenster festgesetzt mit einer Bautiefe von insgesamt 20,5 m. Gemäß Vorzugsvariante 4 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz wird das Baufenster nun entsprechend angepasst. Die straßenseitige Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke werden aufgegriffen und miteinander verbunden. Die Tiefe des Baufensters wird hier auf 16,50 m
--	--	--	--	--	---

					festgesetzt gem. des Gebäudeentwurfs, dessen Baukörper 15 m tief ist, mit straßenseitigen 1,50 m tiefen Balkonen (in Summe 16,50 m).
				Verschattung bestehender Photovoltaikanlagen auf Nachbargebäuden durch Neubauten	Bleibt unberücksichtigt, denn: Betroffen wäre lediglich die Photovoltaikanlage des Grundstück Brucknerstraße 29. Dort sind Panels auf das Garagendach im Bauwich und auf der dort angrenzenden Nebenanlage montiert. Eine Bebauung der Baulücke in der Brucknerstraße ist auch heute schon möglich. Mit der Schließung der Baulücke und eventueller Beeinträchtigungen der Anlage durch ein direktes Nachbargebäude hätte man bei Installation der Anlage mit Bedenken müssen. Zudem hat das Grundstück nach hinten in den Gartenbereich eine süd-west-Ausrichtung, sodass es vermutlich selbst mit einer wie bisher geplanten Bebauungstiefe lediglich zu geringen Beeinträchtigungen kommt. Zudem besteht für das Haus Nr. 29 die Möglichkeit, die Solarpanels auf das Hauptdach zu verlagern, um so einer möglichen Verschattung entgegen zu wirken.

				Verschärfung der ohnehin angespannten Parksituation durch die Neubauten mit erhöhtem Parksuchverkehr durch Wegfall von mind. 2 öffentlichen Stellplätzen bei gleichzeitiger Verdichtung der Wohnbevölkerung um 12 Parteien mit jeweils zwischen einem und zwei, ggf. drei Pkw. Die geplante TG sei keine Kompensation, da sie nicht der Allgemeinheit zur Verfügung steht, öffentliche Stellplätze entfallen und zu erwarten ist, dass die Bewohner der Mehrfamilienhäuser die TG nicht konsequent nutzen.	Der Einwand bleibt unberücksichtigt. Sowohl die Anzahl der WE als auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze werden als städtebaulich angemessen und verträglich angesehen. Vor allem vor dem Hintergrund dringend benötigten Wohnraums ist die Schaffung von zusätzlichem flächensparendem Wohnraum notwendig, sofern er sich wie hier baulich und städtebaulich gut einfügt. Denn schon heute kann die Baulücke entsprechend geschlossen werden und in den Bereichen des Bauwuchs wären auch schon heute innerhalb der überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze allgemein möglich, außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise. Das hieße, dass sich auch mit einem Einfamilienhaus-Projekt die öffentliche Parksituation an der Stelle ändern würde. In den Vorentwurfs-Varianten 1-3 aus der frühzeitigen Beteiligung sind vor jedem Haus im Vorgartenbereich jeweils 6 Stellplätze (für jede WE 1 St) vorgesehen. Bei diesen Varianten entfallen die beiden öffentlichen Stellplätze in der Brucknerstraße, in der Reichensteinstraße würden an entsprechender Stelle ebenfalls die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen. Auch aus verkehrlicher Sicht wird deshalb die Vorzugsvariante 4 mit der TG weiterverfolgt. Mit dieser Variante ergeben sich Stellplatztechnisch folgende Vorteile: • Alle öffentlichen Stellplätze bleiben erhalten. • Mit insgesamt 16 Pkw Stellplätzen gibt es sogar 4 Stellplätze mehr als notwendig • Die Vorgärten bleiben begrünt • Die Vorgartenflächen bleiben unversiegelt Die Anmerkungen des Einwenders über die Anzahl der Pkw je Wohneinheit sowie die Nutzung der Tiefgarage sind rein hypothetisch und können deshalb nicht berücksichtigt werden. Die Verwaltung geht, wie bisher üblich, von einem notwendigen Stellplatz je Wohneinheit aus. Bei 11 geplanten WE, sowie eine Einheit als Gemeindezentrum ist mit 16 Stellplätzen der Bedarf ausreichend gedeckt.
--	--	--	--	---	--

					Allgemein sollte die Tendenz sein die Anzahl der notwendigen PKW Stellplätze je Wohneinheit weiter zu reduzieren und nicht zu erhöhen im Sinne einer Klimaaangepassten Entwicklung, auch wenn es sich in Kriegsdorf um eher dörfliche Strukturen handelt. Eine gute ÖPNV Anbindung gibt es aber auch hier und der nächst gelegene Bahnhof mit Anbindung an die Großzentren Köln und Bonn befindet sich in Spich in etwa 3 km Entfernung, sodass dieser sogar sehr gut mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen ist. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in max. 3 km gut mit ÖPNV oder dem Fahrrad erreichbar.
--	--	--	--	--	--

7	Abwasserbetriebe Troisdorf (AöR)	04.03.2021	Sachgüter	Seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf, AöR keine Bedenken	Kenntnisnahme
8	Privat 2	24.03.2022	Sachgüter	Vorzugsvariante 4 mit Satteldach in der Reichensteinstraße und Tiefgarage soll weiter verfolgt werden.	Die 4. Entwurfsvariante ist die gewählte Vorzugsvariante des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz. Diese wird nach Abwägung der weiteren Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung im nächsten Verfahrensschritt weiterverfolgt.
9	Privat 3	07.06.2022	Sachgüter	<u>I. Faktische Dreigeschossigkeit</u> Das Bebauungsgebiet ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan B 170 beabsichtigte, diese Bebauungsstruktur zu erhalten. Ziel auf Seiten der Stadtplanung war fortwährend, eine weitere Mehrfamilienhausbebauung wie im Falle der Humperdinckstraße - die unbestritten einen baulichen „Fremdkörper“ in der Umgebung darstellt - zu verhindern. Die nunmehr geplante Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser auf den Nachbargrundstücken meines Mandanten führt zu einer Verfestigung dieser nicht gewollten Bebauungsstruktur. Auch wenn die Errichtung eines Staffelgeschosses bauordnungsrechtlich regelmäßig nicht als ein Vollgeschoss zu qualifizieren ist, entstehen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern nebst Staffelgeschoss rein faktisch drei-geschossige Wohnkomplexe, die - wie im Falle der Humperdinckstraße - aus dem Rahmen der die Umgebung prägenden Bebauung fallen. Wir regen daher dringend an, dieser Entwicklung durch die alleinige Zulassung eines Einfamilienhauses mit einer maximalen, faktischen Höhe von 2 Vollgeschossen (z. B. 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss oder 1 Vollgeschoss nebst Staffelgeschoss) zu begegnen.	Zu I: Der Anregung ausschließlich ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss oder ein Vollgeschoss nebst Staffelgeschoss zuzulassen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. • Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan lässt auch heute schon Wohnbebauung ohne Einschränkung der Wohneinheiten mit zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zu. • Bei Verwehren der heute schon möglichen Bebauungsmöglichkeit durch Änderung der Festsetzung der Geschossigkeit und der möglichen Anzahl der Wohneinheiten wäre die Stadt Troisdorf dem Entwurfsverfasser bzw. dem Grundstückseigentümer der heutigen Baulücken gegenüber gem. §42 BauGB schadensersatzpflichtig. • Auch Mehrfamilienhäuser sind im heute festgesetzten WA und WR allg. zulässig. Aufgrund des dringenden allgemeinen Bedarfs an Wohnraum ist eine flächensparende Form eines Mehrfamilienhauses wünschenswert, sofern sie sich auch städtebaulich gut einfügt.

			<u>II. Baugrenzen und Abstandsflächen</u> Die Bebauungsplanung beinhaltet gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplan K 170 eine Neuausweisung und massive Erweiterung bestehender Baufenster und damit ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Bestandsgebäude auf benachbarten Grundstücken. Gleichzeitig ermöglicht die Anordnung der weitläufigen Balkone an den geplanten Wohnkomplexen Einsicht in die Nachbargrundstücke. Gerade in den Sommermonaten entsteht meinem Mandanten durch die Ausrichtung der Balkone in Richtung seines Grundstücks und die Möglichkeit der unvermittelten Einsichtnahme eine seine Privatsphäre besonders beeinträchtigende drangvolle Nähe, die unzumutbar ist (vgl. hierzu BayVGH, Beschluss vom 25.8.2015- 1 CS 15.1411 - juris Rn. 4; VG München, Urteil vom 14.3.2016- M 8 K 15.335- juris Rn. 32). Wären die Balkone z.B. (nur) auf die jeweilige Straßenseite gerichtet, würde dies eine erhebliche geringere Belastung für ihn bedeuten. Zwar gibt es nach der Rechtsprechung in der Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhegebiete. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn - wie hier- durch die Errichtung von Balkonen qualifizierte Einsichtsmöglichkeiten wie von einer „Aussichtsplattform“ in benachbarte Terrassenbereiche geschaffen werden (OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 15.02.2021 - 2 M 121/20,- juris Rn. 27; Beschluss vom 20.12.2012 - 2 M 38/12,- juris Rn. 25).	Zu II: Der Anregung den Grenzabstand zu vergrößern kann nicht gefolgt werden. Den notwendigen Grenzabstand regelt auf bauordnungsrechtlicher Ebene das Abstandsflächenrecht, welches bei den Bebauungsvorschlägen eingehalten wird. Für die Baulücke in der Brucknerstraße ist dies heute schon anwendbar, da die Baugrenzen hier lediglich die max. Bautiefe definieren, die festgesetzt offene Bauweise aber besagt, dass mit Grenzabstand, unter Einhaltung der Abstandsflächen, gebaut werden muss. Im Bereich der Reichensteinstraße 62 ist bisher ein schmales Baufenster zur Sicherung des erhaltenswerten ehemaligen Pfarrheims festgesetzt worden. Mit dem Abbruch des Pfarrheims ist auch die Festsetzung zur Bestandssicherung obsolet und muss an die Anforderungen eines „normalen“ Wohnungsbaus angepasst werden. Deshalb verlaufen die neuen Baugrenzen im Entwurf des Bebauungsplans auch von Grenze zu Grenze in Verlängerung der bestehenden Baugrenzen in gleicher Straßenflucht. Auch hier bleibt die offene Bauweise bestehen, die verlangt mit Abstand zur Nachbargrenze zu bauen unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts. Der Anregung die Baufenster aus der frühzeitigen Beteiligung in der Tiefe zu verringern wird indes gefolgt. Das Baufenster in der Brucknerstraße bleibt bei der ursprünglichen Bautiefe von 15 m. Lediglich zur Straßenseite gibt es zwei Ausbuchtungen notwendiger Gebäudeversprünge, da das Grundstück an der Stelle zur bestehenden Baugrenze verschwenkt. Die Balkone liegen gartenseitig innerhalb der überbaubaren Fläche und sind somit allg. zulässig. Das Baufenster in der Reichensteinstraße wird im Gegensatz zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung von 18 m Bautiefe auf 16,50 m reduziert. Auch hier befinden sich die Balkone innerhalb der überbaubaren Fläche südwestlich orientiert zur Straßenseite.
--	--	--	---	--

			Eine Sichtschutzwand oder sonstige Vorrichtungen, um die Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten zu beschränken, sind bislang nicht Bestandteil der Planung. Wir regen daher dringend an, die Grenzabstände der zuzulassenden Gebäude unter Verkleinerung der vorgesehenen Bauflächen erheblich zu vergrößern und Vorkehrungen zu treffen, welche Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten ausschließen. <u>III. Tiefgarage</u> 1. Erhöhtes Lärmaufkommen Davon ausgehend, dass die geplanten 15 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden können, wird eine entsprechende Zahl von KFZ diese Stellplätze und die Ein- und Ausfahrt nutzen. Da in der unmittelbaren Umgebung nur wenige öffentliche oder sonstigen Parkflächen zu finden sind, sind die Bewohner auf die Tiefgarage angewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass - sofern die Planung auf die Errichtung der Einfahrt der Tiefgarage an der Brucknerstraße gerichtet ist - durch den regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr und die Rangiervorgänge vor der erfahrungsgemäß abschüssigen Einfahrt zur Tiefgarage, eine beständige, erhebliche Geräuschkulisse insbesondere auch zu späten Abend- und Nachtzeiten wie auch extrem frühen Morgenstunden entsteht, die meinen Mandanten als unmittelbaren Anwohner und andere Anwohner stark belastet. Im Vergleich zu der vorherigen Geräuschkulisse der bei-	Vorkehrungen zur Minderung oder sogar zum Ausschluss der Einsichtnahme sind gem. § 9 BauGB nicht Teil der Bauleitplanung und können deshalb nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen der Ersatzpflanzung gem. Baumschutzsatzung wird jedoch seitens des Investors erwogen Hecken als Einfriedung zu pflanzen, die ebenfalls als Sichtschutz dienen können. Zu III 1.- 2.: Das Lärmaufkommen durch den zusätzlichen Verkehr wird nicht wesentlich zunehmen. Die Anmerkung, dass die Geräuschkulisse insbesondere auch zu späten Abend- oder Nachtzeiten wie auch an extrem frühen Morgenstunden entstehen könnten, ist rein hypothetisch. Wenn dann sind diese Lärmspitzen als unwesentlich zu betrachten, weil dies stets Einzel- und Kurzereignisse sind. Außerdem kann man bei der Zunahme von eFahrzeugen davon ausgehen, dass zukünftig laute Motorengeräusche tendenziell abnehmen werden. Die gemeinsame Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist bisher in der Reichensteinstraße geplant, die historisch bedingt immer schon stärker befahren war als die Bruckner Straße, sodass die zusätzlichen Fahrzeuge der neuen Wohngebäude als unwesentlich einzustufen sind. Durch die Planung der Tiefgarage entfallen keine öffentlichen Stellplätze. Auch heute sind bereits Mehrfamilienhäuser zulässig, die Besucher generieren, sodass die Lage nicht verschärft wird. Auch das ehem. Pfarrzentrum hatte diverse Besucher.
--	--	--	---	---

				den öffentlichen Parkplätze vor den Grundstücken und Planungsgebiet an der Brucknerstraße ergibt dies eine Vervielfachung der Lärm- und Verkehrsbelastung. Angeichts der erfahrungsgemäß schräg angelegten Tiefgaragenrampe und deren Steigung ist davon auszugehen, dass es insbesondere beim Herausfahren aus der Tiefgarage bei der erforderlichen stärkeren Motorleistung zu noch stärkeren Motorgeräuschen und einer erhöhten Abgasentwicklung kommt als auf flacher Strecke. Die Vornahme entsprechender Schutzmaßnahmen oder gar einer Umlegung der Tiefgarageneinfahrt oder andersartigen Planung der Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist bislang nicht (mehr) konkreter Gegenstand der Planung. 2. Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs Durch die Errichtung einer Tiefgarage unter Entfernung zweier öffentlicher Parkplätze an der Stelle, an der - womöglich - die Einfahrt zur Tiefgarage errichtet werden soll, wird die ruhende Verkehrssituation weiter belastet. Der Parksuchverkehr für andere Personen als Bewohner oder Besucher der geplanten Wohnkomplexe wird sich erfahrungsgemäß erhöhen. Durch das höhere Verkehrsaufkommen mehrerer Parksuchender entstehen weitere Lärmemissionen, die die umliegende Wohnbebauung beeinträchtigen.	
--	--	--	--	--	--

				3. Erhöhter Versiegelungsgrad Letztlich steht auch zu prüfen, ob der Umweltschutzbelang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die geplante Versiegelung von Flächen hinreichend ermittelt und berücksichtigt worden ist. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB enthält eine auf den Bodenschutz gerichtete und auf die speziellen Aufgaben der Bauleitplanung bezogene Verpflichtung für die Planung, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Insbesondere ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch ein nachhaltiges Flächenmanagement (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 a, Rn. 3). Durch die Planung - die Erweiterung des bestehenden Baufensters, die Neuausweisung eines weiteren Baufensters und die Tiefgarage, werden zurzeit noch begrünte Flächen extensiv versiegelt. Aufgrund dieser Versiegelung verkleinert sich der Lebensraum für Tiere, auch die Wachstumspotenziale raumgreifender Bepflanzung sinken weiter. Zugleich verschlechtert sich die Grundwasserneubildung, da nach Umsetzung der Planung weniger versickerungsfähige Flächen in Form natürlich anstehender Böden zur	Zu III 3.: Der Einwand über den erhöhten Versiegelungsgrad wird berücksichtigt. In den Entwurf der 1. Änderung werden zahlreiche Hinweise und Festsetzungen zum Klima- und Artenschutz getroffen. Die zusätzlich versiegelten Flächen durch die geplante Tiefgarage müssen intensiv begrünt werden. Es muss eine mindestens 60 cm dicke Substratschicht auf die Tiefgarage aufgebracht werden. Das darauf anfallende Regenwasser kann zwar nicht unmittelbar im Boden versickern, kann aber durch Rückhaltung und Speicherung verdunsten und langsam, auch bei Starkregenereignissen, in den Kanal oder Versickerungsflächen neben der Tiefgarage zugeführt werden. Mittels einer intensiven Begrünung des Tiefgaragendauchs wird auch die Artenvielfalt auf dem Grundstück gefördert. Die Schaffung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser in bereits erschlossenen Baulücken und damit mehr Wohnfläche auf gleicher Grundfläche, ist ein deutlich sparsamerer Umgang mit Grund und Boden, als die im Plangebiet überwiegend bestehenden Einfamilienhäuser.
--	--	--	--	---	---

			Verfügung stehen, d.h. Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Gerade bei Starkregenereignissen entsteht hierdurch die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation. Trotz des erheblichen Kompensationsbedarfs der durch die Bebauungsplanung vermittelten übermäßigen Versiegelung und ihrer Wirkung auf das beabsichtigte Plangebiet finden sich in der Bebauungsplanung bislang keine hinreichenden Kompensationsmaßnahmen. IV. Baum- und Grünflächenschutz Nicht zuletzt muss auch der Schutz vorhandener Bäume und Grünflächen berücksichtigt werden. Die Planflächen weisen teils dickstämmige, hochgewachsene alte Bäume auf (z. B. Sommer-Linde mit einem Umfang von 1,25m, Ahornbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von ca. 1 m) sowie diverse Büsche und Sträucher auf. Durch das der Bebauungsplanung zugrundeliegende Bauvorhaben muss massiv Bewuchs entfernt und alte Ahorn-Bäume gefällt werden. Dies bringt einen erheblichen Eingriff in Umwelt und Natur mit sich. Die Bebauungsplanung sieht bislang keine Kompensationsmaßnahmen vor. V. Fazit Die beabsichtigte Bauleitplanung berücksichtigt die Interessen meines Mandanten bedauerlicherweise nicht. Wir regen daher	Zu IV: Die Bäume auf dem Kirchengrundstück sind mittlerweile beinahe alle gefällt worden, um die Baumaßnahmen realisieren zu können. Ein Teil der Bäume unterlagen der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf. Gem. dieser Satzung müssen entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden. Sie greift auch ohne Bebauungsplan. Zudem besteht auch ohne Planänderung schon Baurecht und damit die Option Bäume fällen zu dürfen..
--	--	--	---	---

				mit Nachdruck an, den Umfang der Bebauung planerisch durch kleinere Baufenster und eine Verminderung der zulässigen Geschosse zu reduzieren, den Abstand zum Grundstück meines Mandanten zu erhöhen und die zuzulassenden Bauvorhaben so auszugestalten, dass die oben genannten nachbarlichen Interessen meines Mandanten und die Interessen der Allgemeinheit im Übrigen gewahrt bleiben.	
--	--	--	--	---	--

Verwaltungsinterne Stellungnahmen:

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
1	Amt für Soziales, Wohnen und Integration	15.02.2022	Mensch, Sachgüter	Variante 2 wird aufgrund der höchsten Anzahl von Wohneinheiten (14 WE statt 12 WE) von Amt 50 favorisiert, um dem dringenden Wohnbedarf mittel- bis langfristig entgegen zu wirken.	Gemäß des Handlungskonzepts Wohnen 2025 und bundesweit ist es wichtig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans K170 wird dem auch entsprochen, indem in einem sonst dörflich und überwiegende Einfamilienhaus geprägt gleich zwei Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Dies hat sogar einen doppelt positiven Effekt, dass an der Stelle flächensparend und somit klimaangepasst gebaut werden soll. Gleichzeitig gilt es aber auch die Belange der unmittelbar betroffenen Nachbarn in der Planung zu berücksichtigen. Ein brisantes Thema ist hier der ruhende Verkehr. Mehr Wohneinheiten bedeuten gleichsam, mehr Verkehr bzw. mehr notwendige Stellplätze, die zur Verfügung gestellt werden müssten. Realistisch sind auf dem vorhandenen Grundstück max. 12 Stellplätze. Auch die geplante Gebäudetiefe in der Brucknerstraße wird kritisiert, weil man Bedenken hat, dass es Einblicke in die Privatsphäre durch Balkone in den Obergeschossen der Neubauten geben könnte.

Lfd. Nr.	Absender	Datum	Betroffenes Schutzgut	Inhalt	Art und Umfang der Berücksichtigung
					Hier muss es städtebauliche Anpassungen geben, auch wenn dadurch evtl. Wohneinheiten verloren gehen. Ergänzend noch etwas zu der Anzahl und den realen Nutzen der Wohneinheiten: Die Größe der Wohneinheit hat Einfluss auf die Anzahl der Bewohner. Hier ein Bsp.: In einem Einzimmerapartment von z.B. 40 qm wohnt i.d.R. nur eine Person; in einer 4 Zimmer Wohnung zwischen 90 und 120 qm meist eine 4 -5 köpfige Familie. Somit würde auf die gleiche Fläche einer 4 Zimmer Wohnung zwar 3 Singlewohnungen fallen, jedoch wohnen in der großen Wohnung faktisch mehr Leute. Die Anzahl der Wohneinheiten ist also relativ zu betrachten.
2	Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr	08.03.2022	Sachgüter	Keine Bedenken bzgl. der 1.Änderung des K170	Kenntnisnahme
3	Untere Denkmalbehörde	18.03.2022	Kultur- und Sachgüter	Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen denkmalrechtlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme
4	Amt 60 – Fachbereich Umwelt und Klimaschutz, Grünflächen	02.11.2021	Pflanzen	Im Bereich der 1.Änderung gibt es einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Im Rahmen der Bebauung der Grundstücke können Ausnahmen zur Fällung erteilt werden. Die Linde an der Reichensteinstraße sowie ein mehrstämmiger Walnussbaum sind beide vital und sollen erhalten bleiben. Ebenso ein städtischer Rotahorn im Bereich der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Die gefälltten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen durch Neupflanzung ausgeglichen werden. Für die Fällung der Bäume im Bereich der Brucknerstraße sind das 7 Laubbäume mit einem STU von mind. 14-16 cm.	Nach einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass bereits alle Bäume auf dem Grundstück bis auf die Linde in der Reichensteinstraße gefällt worden sind. Dementsprechend müssen die Ersatzpflanzungen von mind. 7 Laubbäumen im Rahmen der Neuplanung erfolgen. Die notwendige Ersatzpflanzung für den mehrstämmigen Walnussbaum ist dabei noch nicht berücksichtigt.

