

Vorlage, DS-Nr. 2023/0534

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	07.09.2023			
Rat	19.09.2023			

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

Beschlussentwurf:

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

I. Behandlung der Stellungnahmen

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

A 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert worden ist und während der frühzeitigen Beteiligung an der Planung nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

A 1.1) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststraße 105, 53840 Troisdorf

hier: Schreiben mit Leitungsauskunft vom 14.02.2023 und Stellungnahme vom 18.02.2023

Leitungsauskunft:

Guten Tag,

beiliegend finden Sie die von Ihnen gewünschte Planauskunft.

Vorgangsnummer:	20220214_0002_V01
Anfragedatum:	14.02.2022 15:36:02
Auskunftsadresse:	Troisdorf, Brucknerstr. 14
Grund der Anfrage:	Planung
Projekt:	Sonstiges
geplanter Zeitraum:	14.02.2022-14.03.2022
Projekttitel:	Bebauungsplan K 170, 1. Änderung, Stadtteil Troisdorf- Kriegsdorf Bereich Reichensteinstraße, Reichensteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße
Beschreibung:	
Anfragetyp/Eingangsart:	online/email
Auslieferungstyp/Zustellungsart:	Download

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.

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 Störannahme unverzüglich zu benachrichtigen!

Sie erreichen uns jederzeit unter der Rufnummer: **02241/888110**

Eine Leitungsauskunft mit Plänen wurde erteilt. Die Leitungen sind grundsätzlich zu beachten.

Ergänzende Stellungnahme:

Guten Tag Frau Eischeid,

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

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

Freundliche Grüße

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.02.2022 und 18.02.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die eingegangene Leitungsauskunft der Stadtwerke Troisdorf GmbH zeigt, dass das bestehende und gewachsene Wohngebiet mit allen Versorgungsleitungen

erschlossen ist. Die Leitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen ist deswegen nicht notwendig. Die Baulücken im Änderungsbereich des K 170, 1. Änderung in der Reichensteinstraße und Brucknerstraße können bei Bedarf entsprechend an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

A 1.2) PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45325 Essen
hier: Schreiben vom 14.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

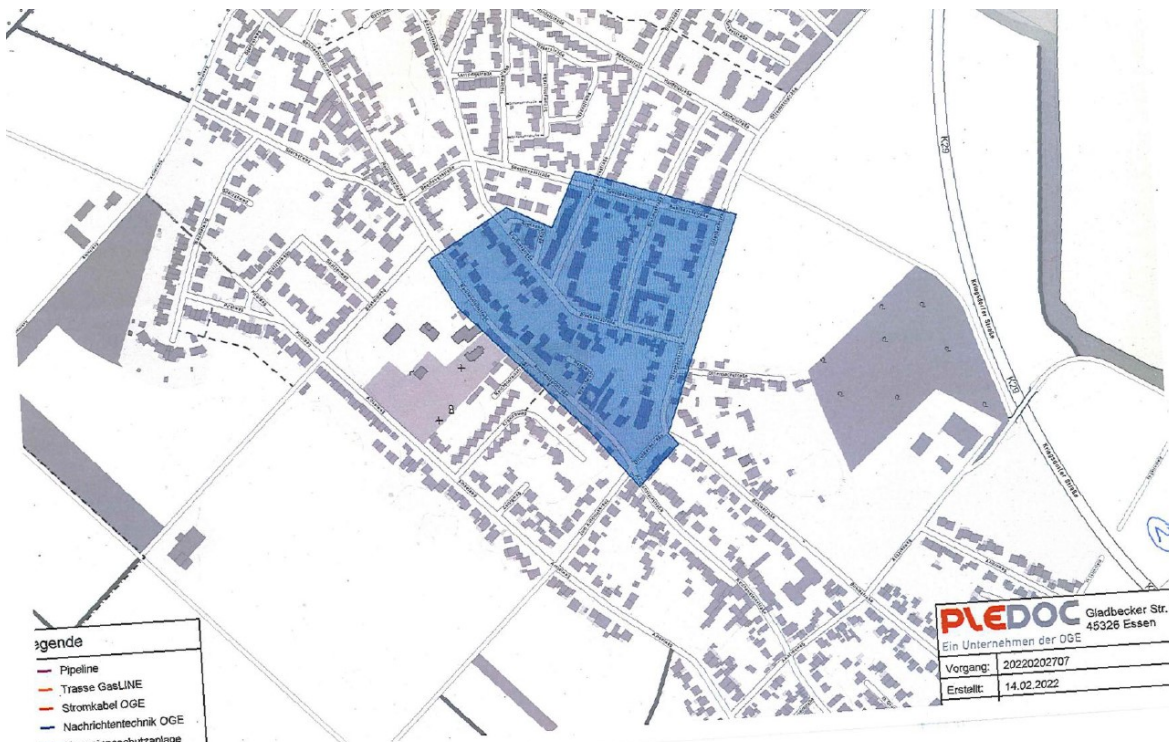
wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- 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.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 14.02.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A 1.3) RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 15.02.2022

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

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

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung über das vorhandene öffentliche Straßennetz erfolgen soll.

Private rückwärtige Erschließungen an der Reichensteinstraße können mit Sammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind angrenzend an den vom Entsorger befahrbaren öffentlichen Straßenraum auf privaten Grund von den Grundstückseigentümern in Eigenregie zur Abholung bereitzustellen.

Weitere 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**.

Freundliche Grüße

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.02.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Es liegen grundsätzlich keine Bedenken seitens der RSAG vor. Die Abfallentsorgung ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz vorgesehen. Der genaue Standort der Mülltonnen wird im Rahmen des Bauantrags geklärt. Einer Regelung auf Bebauungsplanebene bedarf es hier nicht.

A 1.4) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Mühlenstraße 51, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 22.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Artenschutz

Entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Es wird empfohlen, für die Artenschutzprüfung die vom LANUV bereitgestellten Prüfprotokolle zu verwenden. Es wird gebeten, das Ergebnis der Artenschutzprüfung im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.

Die Artenschutzprüfung aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans K 170 aus dem Jahr 2016 bezieht sich auf andere Bereiche aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und deckt sich nicht mit dem Bereich des jetzigen Änderungsverfahrens.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zu Lichtemissionen

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.

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Trinkwasserschutz/Wasserschutzgebiet

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.

Überflutungsgefahr durch Starkregen

Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW teilweise als durch Starkregenüberflutungen gefährdet 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.

Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Anpassung an den Klimawandel

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 Planumsetzung 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 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.

Erneuerbare Energien

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 22.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Artenschutz

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) ist nach der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und zur Offenlage beigelegt worden. Im Ergebnis sind infolge der Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweise zu Lichtimmissionen

Die Stellungnahme findet teilweise Berücksichtigung.

Eine Neuplanung des öffentlichen Straßenraums ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Da es sich nur um zwei einzelne neue Bauvorhaben, innerhalb des Siedlungsbereichs handelt, die mit der Planung zugelassen werden, ist es im Rahmen der Gleichbehandlung nicht angemessen verbindliche Festsetzungen für die Beleuchtung im privaten Bereich zu treffen. Der übrige Planbereich ist nahezu 100%ig bebaut. Hier greifen die Vorgaben nicht.

Ungeachtet dessen wird die Anregung als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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.

Trinkwasserschutz/Wasserschutzgebiet

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Hinweise werden unter Punkt 11 Wasserschutzzone IIIB der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Überflutungsgefahr durch Starkregen

Die Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Dem Rat, den Entwurf des Bebauungsplans an das Starkregenrisiko in dem Bereich anzupassen, wird insoweit gefolgt, dass auf das Starkregenrisiko und die Eigenvorsorgepflicht gem. Wasserhaushaltsgesetz in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird. Auch gibt es noch einen Verweis auf die Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf, die praktische Tipps zur Vorsorge im Bestand anbietet. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Baulücken verbleiben, sodass die Anpassung keine Wirkung hätte. Das Geländeniveau der bestehenden Baulücke in der Brucknerstraße liegt aktuell ca. 85 cm tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Die geplante Tiefgarage soll mit mindestens 60 cm

Substratüberdeckung hergestellt werden. Im Falle von Starkregen wird dort maßgeblich Regenwasser gespeichert und der Abfluss verzögert. Da das geplante 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 dem eine Überflutungshöhe bis zu 40 cm auf dem heutigen Grundstücksniveau erwartet wird, ist das geplante Gebäude mit 91 cm über dem heutigen Gelände sicher. Die Problematik kann also auf Ebene des Bauantrages gelöst werden. Jedoch wird allgemein auf das Starkregenrisiko im Geltungsbereich der 1.Änderung des K170 hingewiesen.

Anfallendes Regenwasser auf die Dachfläche des neuen Wohnhauses in der Reichensteinstraße soll in den Kanal eingeleitet werden. Dies ist an der Stelle möglich, weil das Grundstück bereits bebaut und an den Kanal angeschlossen war. Das neu geplante Wohnhaus in der Brucknerstraße hingegen muss das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickern lassen. Die Bodenbeschaffenheit in Kriegsdorf dazu ist günstig. Unterhalb der Lehmschicht in den oberen Lagen befinden sich versickerungsfähige Bodenschichten. Nach Austausch der Lehmschicht kann über Rigolen das anfallende Regenwasser sicher in den Boden versickern.

Klimaschutz

Anpassung an den Klimawandel

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Empfehlung wird mittels drei Maßnahmen gefolgt. So gibt es nun Festsetzungen zur Vermeidung sog. Schottergärten ebenso wie für extensive Begrünung flacher und flach geneigter Dächer. Im Rahmen der Tiefgaragenplanung muss diese (ebenfalls textlich festgesetzt) mit mind. 60 cm Substratüberdeckung für mögliche Gehölzpflanzungen ausgeführt werden, damit der Eingriff in den Boden weitestgehend kompensiert werden kann. Diese drei Maßnahmen sorgen alle für ein günstiges Mikroklima durch die Speicherung und Verdunstung des Niederschlags und sorgen für den Erhalt der Artenvielfalt.

Der Anregung des RSK, Gehölz und Bäume im Bebauungsplanentwurf festzusetzen, wird nicht gefolgt. Da es sich um ein bestehendes gewachsenes Wohngebiet handelt, werden keine verbindlichen Festsetzungen für neue Bäume oder Gehölzpflanzungen getroffen. In Troisdorf gibt es die Baumschutzsatzung, 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 der Stadt Troisdorf ersetzt werden. Laut Amt 60 sind dies mind. 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von 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 zu leisten.

Erneuerbare Energien

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Anregung erneuerbare Energien im Bauleitplanentwurf zu berücksichtigen wird

dahingehend gefolgt, dass zumindest die technischen Voraussetzungen bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen geschaffen werden müssen, um erneuerbare Energien auf Dächern nutzen zu können. Dazu gibt es eine entsprechende Festsetzung. Grundsätzlich werden erneuerbare Energieanlagen seit der BauO 2018 erleichtert zugelassen. Im Bebauungsplan sind sie i.d.R. als Nebenanlagen ohne weitere besondere Festsetzungen zulässig. Da es sich um ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet handelt, sollte dem Sinne der Gleichbehandlung Rechnung getragen werden. Die Pflicht des Einsatzes erneuerbarer Energien obliegt der Entscheidung des Bundesgesetzgebers. Im Sinne der aktuellen Energiepolitik kann man davon ausgehen, dass Neubauprojekte ohnehin weitest gehend ohne fossile Energieträger geplant werden. Auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als dynamische Vorgabe wird verwiesen.

A 1.5) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 17.03.2022

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

Freundliche Grüße

Abwasserbetrieb Troisdorf AöR

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 17.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Abwasserbetriebes Troisdorf keine Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

Verwaltungsinterne Stellungnahmen

A 1.6) Amt für Soziales, Wohnen und Integration der Stadt Troisdorf,
Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 15.02.2022

Sehr geehrte Frau Eischeid,
zum Entwurf der BPlanÄnderung nehme ich wie folgt Stellung:
Vor dem Hintergrund des aktuellen dringenden Wohnbedarfs und dem auch mittel- bis langfristig bestehenden Wohnungsfehlbedarfs sowie auf Grundlage des „Handlungskonzept Wohnen 2025“ spricht sich Amt 50 für die Variante 2 aus, da in dieser Variante insgesamt 14 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Sofern in der als favorisiert dargestellten Variante die Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten auf 14 erhöht werden kann, steht auch dieser Variante nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 1.6:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.02.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Der Stellungnahme wird nur bedingt gefolgt.

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, da so 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.

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.

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.

A 1.7) Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr der Stadt Troisdorf,
Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 08.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens 66.1 spricht nichts gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes K 170.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 1.7:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 08.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Amts für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr der Stadt Troisdorf keine Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

A 1.8) Untere Denkmalbehörde der Stadt Troisdorf,
Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 18.03.2022

mit nachstehender Stellungnahme zurückgesandt:

☒ Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen denkmalrechtlich keine Bedenken.

Beschlussentwurf zu A 1.8:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

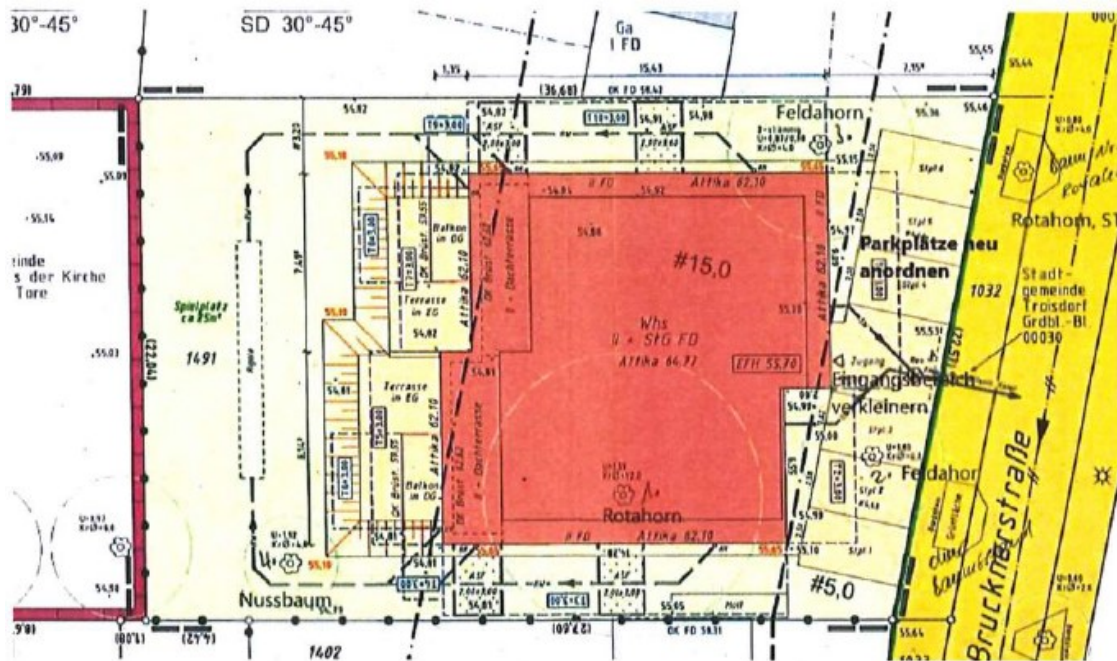
A 1.9) Amt 60, Fachbereich Umwelt und Klimaschutz, Grünflächen der Stadt Troisdorf,
Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 18.02.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs. 1 i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauBG) Bebauungsplan K170, 1. Änderung

Im Bereich der Brucknerstraße liegt für die Brucknerstraße 21 eine Stellungnahme von Amt 60 zu einem Bauantrag vor.

Die Stellungnahme füge ich hier ein:

„Auf dem Baugrundstück selber befindet sich geschützter Baumbestand.“



- Baum Nr. 1 Rotahorn, STU 1,39m
- Baum Nr. 2 Feldahorn, STU 1,80m
- Baum Nr. 3 Feldahorn, zweistämmig, STU gesamt 1,75m
- Baum Nr. 4 Nussbaum, STU 1,12m, der Baum wurde ohne Genehmigung gefällt

Alle vier Bäume befinden sich im Bereich des neuen Baukörpers, unmittelbar daran oder im Bereich der Stellplätze. Gemäß Baumschutzsatzung kann hier eine Ausnahme von den Bestimmungen der Satzung in Aussicht gestellt werden (§6, 1b).

Für eine Fällung müssten insgesamt 7 Laubbäume, STU mind. 14-16 cm nachgepflanzt werden.

Vor dem Grundstück steht ein städtischer Rotahorn, Baum Nr. 5, Stammumfang 76 cm. Der Baum weist die Vitalität 1 auf, weist nur leichte Schäden auf und ist erhaltenswert. Mit Bezug auf die Vitalität des Baumes soll der Rotahorn erhalten bleiben.

Es wird vorgeschlagen, den Eingangsbereich zu verkleinern und die Parkplätze zwischen dem Eingangsbereich und dem städtischen Rotahorn neu anzuordnen.

Amt 66 ist zu beteiligen, da sich hier ein ehemaliges Baumbeet vor einem Teil der geplanten Parkplätze befindet. Zudem befinden sich öffentliche Parkplätze vor dem Baugrundstück.“

Im Bereich Reichensteinstraße 60, das Grundstück des ehem. Pfarrheimes welches derzeit abgerissen wird, befinden sich eine geschützte Linde (STU 125cm), eine geschützte Walnuss (mehrstämmig STU 233cm) sowie zwei Obstbäume, von denen ein Baum (STU 101cm) ebenfalls geschützt ist. Beide Obstbäume sind jedoch nicht in einem erhaltungswürdigen Zustand und können entfallen.

Die Linde und die Walnuss sind vital und sollen im Zuge der Feststellung erhalten werden.

Um Berücksichtigung wird gebeten.

Beschlussentwurf zu A 1.9:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 18.02.2022

eingegangene Stellungnahme A 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf regelt bereits die Unterschutzstellung der Bäume ebenso wie die notwendigen Ersatzpflanzungen bei Fällung.

Die bereits gefälltten und unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume müssen gem. Satzung entsprechend ersetzt werden. Eine Umplanung mit Vorgabe zum Erhalt der Bäume macht daher keinen Sinn mehr.

A 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Troisdorf nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht worden sind, über die zu entscheiden ist.

A 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 09.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Biber,

der mit Beschluss vom 31.01.2022 veröffentlichte Bebauungsplan K170 gibt uns Anlass unserem Befremden und Entsetzen Ausdruck zu verleihen.

Der Bebauungsplan K170 sieht bislang eine durchgehend zweigeschossige Bebauung vor. Diese Bebauung, die durchgehend auch so umgesetzt ist, prägt diesen Teil von Kriegsdorf und hat zudem ein diesbezüglich einheitliches Erscheinungsbild in dem betroffenen Bereich erzeugt, das sich in erfreulicher Weise von der Bebauung der Humperdinckstraße unterscheidet. Die Bebauung in der Humperdinckstraße wird vom Stadtplanungsamt zutreffend als „Fremdkörper“ bezeichnet. Wir erinnern an die diesbezügliche Feststellung des Stadtplanungsamtes:

„Eine weitere Mehrfamilienhausbebauung in ähnlicher Größenordnung wie in der Humperdinckstraße, würde von der Baumasse einen zusätzlichen Fremdkörper darstellen und soll deshalb nicht weiterverfolgt werden.“

Ein solcher Fremdkörper würde von der Baumasse her ebenfalls entstehen, wenn die beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser gebaut werden, die der Bebauungsplan nun ausweist.

Darüber hinaus würde diese Bebauung auch die Nachbargrundstücke in ganz erheblichem Ausmaß beeinträchtigen, da zumindest vom dritten Geschoß sowie den Dach- und Balkonflächen eine Einsicht in zahlreiche Gartengrundstücke eröffnet würde.

Dieser Effekt würde in gesteigerter Weise dort eintreten, wo eine Überbauung um bis zu drei (!) Metern gegenüber dem bisherigen Baufenster erlaubt werden soll. Die damit einhergehenden Störungen der Nachbargrundstücke sind massiv.

Nicht zuletzt werden auch Photovoltaikanlagen, die auf den Häusern der Nachbargrundstücke installiert sind, durch erhöhte Verschattung in ihrer Effizienz deutlich reduziert.

Zudem erscheint die Verschärfung der ohnehin angespannten Parksituation mit entsprechendem Parksuchverkehr durch den Wegfall von mindestens zwei Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum bei gleichzeitiger Verdichtung der Wohnbevölkerung um zwölf Parteien mit jeweils zwischen einem und zwei, gegebenenfalls auch drei PKW als unvernünftige Zusatzbelastung, die vollkommen aus der Zeit gefallen ist. Die zur „Kompensation“ vorgesehene Tiefgarage ist offensichtlich kein geeignetes Mittel, da diese der Allgemeinheit nicht zur Verfügung steht (Wegfall von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum) und zu erwarten ist, dass die Bewohner der Einheiten der Mehrfamilienhäuser, die Tiefgaragenplätze auch nicht konsequent nutzen werden.

In der Zusammenschau aller negativen Folgen für die Bürger von Kriegsdorf, die unmittelbar und mittelbar von der beabsichtigten Einzelausnahme vom Bebauungsplan betroffen sind, fällt es schwer, nachzuvollziehen, welche sachlichen Gründe eine derartige Durchbrechung bewährte städteplanerischer Grundsätze rechtfertigen könnten. Ob der Bebauungsplan in der nun vorgestellten Form einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde, erscheint durchaus zweifelhaft und soll an dieser Stelle noch nicht vertieft werden.

Wir appellieren zunächst an die Verantwortlichen, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die vorgenannten Unzuträglichkeiten abgestellt werden, insbesondere eine zweigeschossige Bebauung beibehalten und keine Überbauung ermöglicht wird.

Dem Schreiben ist eine Liste mit 121 Unterschriften beigelegt.

Beschlussentwurf zu A 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 09.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zum Thema Geschossigkeit und Baumasse:

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

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 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.

Zu „Beeinträchtigung und Störung der Nachbargrundstücke, durch mögliche Einsichtnahme in die benachbarten Gärten durch große Bautiefe über die Balkone und Dachterrassen der neuen Gebäude wird befürchtet.“

Bautiefen:

Der Einwand wurde aufgegriffen und im Bebauungsplanentwurf entsprechend 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.

Konkret zur Brucknerstraße:

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 bzw. parallel 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.

Konkret zur Reichensteinstraße:

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).

Zum Thema 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 rechnen 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 grundsätzlich die Möglichkeit, die Solarpanels auf das Hauptdach zu verlagern, um so einer möglichen Verschattung entgegen zu wirken.

Zur Parksituation:

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 Bauwichts 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 geplanten Pkw Stellplätzen laut Gebäudeentwurf 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 Klimaan-gepassten 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.

A 2.2) Einwender 2

hier: Schreiben vom 24.03.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Biber ,
sehr geehrte Damen und Herren.

Der Ausschuss favorisiert die Variante 4 mit Tiefgarage für eine Bebauung des seit dem 27.1.2022 beräumten Pfarrheim-Grundstückes der kath. Kirchengemeinde Sieglar.

1. Unter Pkt.5.3 der Veröffentlichung des BBP K170, 1.Änderung v.31.1.22 wird erklärt, dass der Investor eine „den bisherigen Festsetzungen konforme Satteldachausführung (mind.30°)“ nicht als Option sieht, sondern stattdessen die 22° Dachneigungsvariante vorlegt. Der Ausschuss konnte und kann also nur diese nicht konforme Variante vorstellen.
In Hinblick „auf den städtebaulichen Kontext in Bezug auf die Dachform in der Reichensteinstraße“ ist es äußerst begrüßenswert, dass die Verwaltung auf der vorgegebenen Ausführung beharrt. Ein Flachdach ist städtebaulich dort unpassend.
2. Weiterhin sollte die Verwaltung mit Nachdruck darauf dringen, dass das Ärgernis ruhender Verkehr, sprich Straßenparken, gerade in diesem Bereich der Reichensteinstraße vor Kirche und Kindertagesstätte entkrampft wird. Zu diesem Zweck ist eine Tiefgaragenlösung zwingend notwendig. Eine Ausführung wie am Ende der Reichensteinstr. (Kerper Hof), an der Birkle- und Flotowstr. sind existierende Beispiele.

Wenn Eigentümerin und Investor finanzielle Gründe für die Baumassnahmen anführen, sollte auf die nicht anfallenden Grundstückskosten verwiesen werden. Kriegsdorfer Bürger schenkten die Parzellen schon vor 94 Jahren der Kirchengemeinde !

Der Ausschussbeschluss vom 13.1.22 mit der Bauausführung Satteldach und Tiefgarage sollte im Sinne des „Dorfes“ zur genehmigungsfähigen Variante beschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 2.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 24.03.2022 eingegangene Stellungnahme A 2.2 wie folgt zu entscheiden:

Den Anregungen des Einwenders wird gefolgt.

A 2.3) Einwender 3

hier: Schreiben vom 07.06.2022

in vorbezeichneter Angelegenheit sind wir bekanntermaßen mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des [REDACTED] [REDACTED] als Eigentümer der Liegenschaft [REDACTED] beauftragt. Auf uns lautende Vollmacht haben wir bereits zu den Akten gereicht.

Unser Mandant hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits erste Einwendungen gegen den Bebauungsplan K 170 – 1. Änderung, Pfarrheim, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße 62 u. a. vorgetragen, die er nunmehr im Zuge des laufenden Planungsverfahrens noch einmal vertiefen möchte.

Der Planentwurf lässt in seiner jetzigen Fassung erkennen, dass der Bebauungsplan auf die schützenswerten Interessen meines Mandanten in keiner Weise Rücksicht nimmt. Aus den im Einzelnen zu erörternden Gründen wäre die 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 im Ergebnis unwirksam:

A. Sachstand

- 1 Mein Mandant ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] Sein Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird über die Brucknerstraße erschlossen. Die Reichensteinstraße liegt im Südwesten des Grundstücks.
- 2 Bei den unmittelbar benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 handelt es sich um Grundstücke der katholischen Kirchengemeinde, auf welchen die [REDACTED] [REDACTED] als Bauträger auf Grundlage eines Erbbaurechts nach Abbruch des Pfarrheims ein Wohn-Bauvorhaben realisieren soll.
- 3 Die dort beantragte Abbruchgenehmigung bot Anlass für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K 170, rechtskräftig seit dem 18.03.2017. Dieser sieht bislang für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) für zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise und nur ein schmales Baufenster zugeschnitten auf das Pfarrheim vor. Mit Beschluss vom 12.04.2021 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 zugunsten des Wohnneubaus im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Ziele und Zwecke des rechtskräftigen Bebauungsplans B 170 sollen im Wesentlichen bestehen bleiben. Die frühzeitige Beteiligung für die 1. Änderung fand vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 statt.

- 4 Der frühzeitigen Beteiligung lag der vorgenannte Planentwurf „Variante 4 mit Tiefgaragenlösung“ zugrunde. Diese Bebauungsvariante sieht im südlichen Grundstücksbereich und Plangebiet ein zweigeschossiges Wohnhaus nebst Staffelgeschoss und 5 Wohneinheiten mit einer Dachneigung von 20° vor. Das Wohnhaus sieht auf der der Reichensteinstraße zugewandten Seite und der rückwärtigen Gebäudeseite Balkone vor. Das ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss auf Seiten der Brucknerstraße soll 6 Wohneinheiten fassen und ein Flachdach erhalten. Die Baugrenzen werden jeweils beträchtlich erweitert. Terrassen und Balkone sind rückwärtig ausgerichtet. Die geplante Tiefgarage soll 15 KFZ-Stellplätze und 20 Fahrradabstellplätze fassen.
- 5 Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung soll im Sommer 2022 stattfinden.

B. Stellungnahme

- 6 Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans (nachfolgend: **Bebauungsplanung**) wird bei unveränderter Umsetzung gegen die Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.
- 7 Die Abwägung wäre schon deswegen fehlerhaft, weil sie berechnete Eigentümerinteressen unberücksichtigt lässt. Die faktische Dreigeschossigkeit entspricht nicht der umliegenden Bebauung, und die Ausweitung der Baufenster führt zur Ermöglichung fremder Einsichtnahme und zu einer bedrängenden Wirkung sowie Verschattung benachbarter Grundstücke. Schließlich löst auch die geplante Tiefgarage Spannungen im fließenden und ruhenden Verkehr aus, lässt ein erhöhtes Lärmaufkommen befürchten und führt – gleichsam wie das geplante Wohngebäude an der Brucknerstraße – zu einer massiven Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.

Im Einzelnen:

I. Faktische Dreigeschossigkeit

- 8 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.
- 9 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 dreigeschossige Wohnkomplexe, die – wie im Falle der Humperdinckstraße – aus dem Rahmen der die Umgebung prägenden Bebauung fallen.
- 10 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.

II. Baugrenzen und Abstandsflächen

- 11 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.
- 12 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.
- 13 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 Einsichtnahmemöglichkeiten 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).
- 14 Eine Sichtschutzwand oder sonstige Vorrichtungen, um die Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten zu beschränken, sind bislang nicht Bestandteil der Planung.
- 15 Wir regen daher dringend an, die Grenzabstände der zuzulassenden Gebäude unter Verkleinerung der vorgesehenen Baufenster erheblich zu vergrößern und Vorkehrungen zu treffen, welche Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück meines Mandanten ausschließen.

III. Tiefgarage

1. Erhöhtes Lärmaufkommen

- 16 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 beiden öffentlichen Parkplätze vor den Grundstücken und Planungsgebiet an der Brucknerstraße ergibt dies eine Vervielfachung der Lärm- und Verkehrsbelastung.
- 17 Angesichts 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.
- 18 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

- 19 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

- 20 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.
- 21 § 1a 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, § 1a, Rn. 3*).
- 22 Durch die Planung – die Erweiterung des bestehenden Baufensters, die Neuausweisung eines weiteren Baufensters und die Tiefgarage, werden zurzeit noch begrünte Flächen extensiv versiegelt.
- 23 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 Verfügung stehen, d.h. Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Gerade bei Starkregenereignissen entsteht hierdurch die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation.
- 24 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

- 25 Nicht zuletzt muss auch der Schutz vorhandener Bäume und Grünflächen berücksichtigt werden.
- 26 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

- 27 Die beabsichtigte Bauleitplanung berücksichtigt die Interessen meines Mandanten bedauerlicherweise nicht. Wir **regen daher 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.

Wir möchten Sie auch an dieser Stelle nochmals bitten, uns über den Zeitraum der Offenlage im förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren und auch über sonstige Aktenvorgänge in diesem Zusammenhang **schriftlich zu informieren**.

Beschlussentwurf zu A 2.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2022 eingegangene Stellungnahme A 2.3 wie folgt zu entscheiden:

Zu I:

Der Anregung ausschließlich ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss oder ein Vollgeschoss nebst Staffelgeschoss zuzulassen, wird nicht gefolgt, denn:

- 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.

Zu II:

Der Anregung den Grenzabstand zu vergrößern kann nicht gefolgt werden.

Den notwendigen Grenzabstand regelt auf bauordnungs-rechtlicher 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 überbaren Fläche südwestlich orientiert zur Straßenseite.

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.:

Die Einwände werden nicht berücksichtigt.

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, sodass dieser Bereich tendenziell vorgeprägt ist.

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 auf dem Grundstück zugeführt werden.

Mittels einer intensiven Begrünung des Tiefgaragendaches 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.

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. Eine Erhaltungsfestsetzung macht jetzt keinen Sinn mehr.

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

B 1) Stellungnahmen Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

B 1.1) Stadtwerke Troisdorf GmbH, Poststraße 105, 53840 Troisdorf

hier: Schreiben mit Leitungsauskunft vom 03.05.2023 und Stellungnahme vom 04.05.2023

Leitungsauskunft:

Guten Tag,

beiliegend finden Sie die von Ihnen gewünschte Planauskunft.

Vorgangsnummer:	20230503_0001_V01
Anfragedatum:	03.05.2023 09:29:36
Auskunftsadresse:	Troisdorf, Brahmsstr. 25
Grund der Anfrage:	Tiefbau
Projekt:	Tiefbau
geplanter Zeitraum:	-
Projekttitel:	Bebauungsplan K170, 1.Änderung
Beschreibung:	
Anfragetyp/Eingangsart:	Online/E-Mail
Auslieferungstyp/Zustellungsart:	Download

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.

Stadtwerke Troisdorf GmbH - Postfach 17 05 - 53827 Troisdorf

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 Maßstabgetreu 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.

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 Störmeldung unverzüglich zu benachrichtigen!

Sie erreichen uns jederzeit unter der Rufnummer: **02241/888110**

Freundliche Grüße

Ergänzende Stellungnahme:

Guten Tag Frau Heidl,

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

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

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 03.05.2023 und 04.05.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Seit der frühzeitigen Beteiligung hat sich am Sachstand seitens der Stadtwerke Troisdorf nichts verändert. Deshalb gilt wie unter Punkt A 1.1:

Die eingegangene Leitungsauskunft der Stadtwerke Troisdorf GmbH zeigt, dass das bestehende und gewachsene Wohngebiet mit allen Versorgungsleitungen erschlossen ist. Die Leitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen ist deswegen nicht notwendig. Die Baulücken im Änderungsbereich des K 170, 1.Änderung in der Reichensteinstraße und Brucknerstraße können bei Bedarf entsprechend an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

B 1.2) Abwasserbetrieb Troisdorf AöR, Poststraße 105, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 11.05.2023

Guten Tag Frau Heidl,

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

Freundliche Grüße

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 11.05.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Abwasserbetriebs Troisdorf keine Anregungen oder Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

B 1.3) Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3, Mühlenstraße 51, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 12.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Heidl,

zu o. g. Verfahren werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 12.06.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Rhein-Sieg-Kreises, Fachbereich 01.3 keine Anregungen oder Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

B 1.4) Amt für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr der Stadtverwaltung Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
hier: Schreiben vom 13.06.2023

Stellungnahme von Amt 66:

Aus Sicht von Amt 66 ist keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 13.06.2023 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Da es seitens des Amtes für Straßenbau, Erschließungsbeiträge und Verkehr keine Anregungen oder Bedenken gibt, wird das Schreiben lediglich zur Kenntnis genommen.

B 2) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

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

B 2.1) Einwender 1

hier: Schreiben vom 15.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit sind wir bekanntermaßen mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des [REDACTED] als Eigentümer des im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans K 170, 1. Änderung „Troisdorf Kriegsdorf“ liegenden Grundstücks mit der postalischen Belegenheit [REDACTED] betraut. Eine auf lautende Vollmacht haben wir bereits zu den Akten gereicht.

Unser Mandant hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits erste Einwendungen gegen den Bebauungsplan K 170 – 1. Änderung, Pfarrheim, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße 62 u. a. vorgetragen, die er mit Schreiben vom 07.06.2022 weiter vertieft hat.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir die nachfolgenden

Einwendungen

gegen den sich in der Aufstellung befindlichen Planentwurf des Bebauungsplans 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).

Die Stadt Troisdorf hat zwar zwischenzeitlich einzelne Belange unseres Mandanten im Planänderungsverfahren berücksichtigt, jedoch haben andere Belange nicht bzw. nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden. Der Bebauungsplan wird sich daher bei Fortsetzung des Planverfahrens absehbar als abwägungsfehlerhaft und damit im Ergebnis als unwirksam erweisen. Von der Fortführung des Aufstellungsverfahrens ist aus zwingenden rechtlichen Gründen Abstand zu nehmen.

Im Einzelnen:

A. Sachstand

- 1 Unser Mandant ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Sein Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird über die Brucknerstraße erschlossen. Die Reichensteinstraße liegt im Südwesten des Grundstücks.

- 2 Bei den unmittelbar benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 handelt es sich um Grundstücke der katholischen Kirchengemeinde, auf welchen die [REDACTED] GmbH als Bauträger auf Grundlage eines Erbbaurechts nach Abbruch des Pfarrheims ein Wohn-Bauvorhaben realisieren soll. Während das Grundstück der Reichensteinstraße derzeit mit dem Pfarrheim bebaut ist, handelt es sich bei dem Grundstück der Brucknerstraße um ein unbebautes, begrüntes Grundstück.
- 3 Die für das Pfarrheim beantragte Abbruchgenehmigung bot Anlass für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans K 170, rechtskräftig seit dem 18.03.2017. Dieser sieht bislang für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) für zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise und nur ein schmales Baufenster zugeschnitten auf das Pfarrheim vor. Mit Beschluss vom 12.04.2021 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 zugunsten des Wohnneubaus im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Ziele und Zwecke des rechtskräftigen Bebauungsplans B 170 sollen im Wesentlichen bestehen bleiben.
- 4 Die frühzeitige Beteiligung für die 1. Änderung fand vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 statt. Der frühzeitigen Beteiligung lag der vorgenannte Planentwurf „Variante 4 mit Tiefgaragenlösung“ zugrunde. Diese Bauungsvariante sieht im südlichen Grundstücksbereich und Plangebiet ein zweigeschossiges Wohnhaus nebst Staffelgeschoss und 5 Wohneinheiten mit einer Dachneigung von 20° vor. Das Wohnhaus sieht auf der der Reichensteinstraße zugewandten Seite und der rückwärtigen Gebäudeseite Balkone vor. Das ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss auf Seiten der Brucknerstraße soll 6 Wohneinheiten fassen und ein Flachdach erhalten. Die Baugrenzen werden jeweils beträchtlich erweitert. Terrassen und Balkone sind rückwärtig ausgerichtet. Die geplante Tiefgarage soll 15 KFZ-Stellplätze und 20 Fahrradabstellplätze fassen.
- 5 Der förmlichen Beteiligung im Rahmen der Offenlage liegt weiterhin der Planentwurf „Variante 4 mit Tiefgaragenlösung“ zugrunde. Der Bauungsplanentwurf sieht im südlichen Grundstücksbereich und Plangebiet ein zweigeschossiges Wohnhaus nebst Staffelgeschoss und 5 Wohneinheiten mit einer Dachneigung von 30-45° (Satteldach) vor. Balkone im rückwärtigen Grundstücksbereich sind weiterhin zulässig. Das ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss (§ 2 Abs. 5 BauO NRW 2014 bleibt anwendbar) auf Seiten der Brucknerstraße soll 6 Wohneinheiten fassen und unverändert ein Flachdach erhalten. Die Baugrenzen wurden im Vergleich zum Vorentwurf verändert. Balkone und Dachterrassen sind weiterhin auch im rückwärtigen Gebäude-/Grundstücksbereich möglich. Die Tiefgarageneinfahrt ist von Seiten der Reichensteinstraße aus geplant, öffentliche Stellplätze entfallen nicht. Die Tiefgaragendecke ist mit einer 60 cm starken Vegetationsschicht zu bedecken. Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich des Inhalts des Planentwurfs auf die von der Stadt Troisdorf offengelegten Entwurfsunterlagen.

- 6 Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 02.05.2023 bis 16.06.2023 statt.

B. Stellungnahme

- 7 Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans (nachfolgend: **Bebauungsplanung**) wird bei unveränderter Umsetzung gegen die Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.
- 8 Die Abwägung wäre schon deswegen fehlerhaft, weil sie berechnete Eigentümerinteressen unberücksichtigt lässt. Die faktische Dreigeschossigkeit entspricht – wie bereits vorgetragen – nicht der umliegenden Bebauung. Sie führt zu einer bedrängenden Wirkung sowie zur Verschattung benachbarter Grundstücke. Die Ermöglichung von Dachterrassen auf allen Gebäudeseiten durch das Staffelgeschoss und die Errichtung von Balkonen im rückwärtigen Gebäudebereich führt zu fremder Einsichtnahme. Schließlich führt die geplante Bebauung auf den Nachbargrundstücken der Brucknerstraße und Reichensteinstraße zu einer massiven Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.

Im Einzelnen:

- 9 Das Abwägungsgebot ist bekanntermaßen grundsätzlich verletzt, wenn eine Abwägung in diesem Sinne überhaupt nicht stattfindet; wenn in die Abwägung Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge in sie hätten eingestellt werden müssen; die Bedeutung eines betroffenen Belangs verkannt oder ein Ausgleich vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit der betroffenen Belange außer Verhältnis steht (*BVerwG*, Urteil vom 12.12.1996 – 4 C 105.66, juris Rn. 29).
- 10 Es entspricht dabei der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. nur grundlegend *BVerwG*, Urteil vom 12.12.1969 – 4 C 105/66), dass das Abwägungsgebot denknotwendig unter anderem verlangt, dass in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, und dass die Bedeutung der betroffenen privaten Belange nicht verkannt werden darf. Diese Anforderung umschreibt die Grundvoraussetzung für die sachgerechte Behandlung der von der Planung berührten Belange. Denn eine unzureichende Einbeziehung von Belangen in die Abwägung, also Unvollständigkeiten des Abwägungsmaterials, begründen einen Fehler der Abwägung, mit der Folge der grundsätzlichen Unwirksamkeit des Bebauungsplans (*Söfker* in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, § 1 Rn.188; *BVerwG*, Urteil vom 25.02.1988 – 4 C 32- u.a.).

I. Faktische Dreigeschossigkeit

- 11 Das Bebauungsgebiet ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan K 170 beabsichtigt, diese Bebauungsstruktur zu erhalten. Ziel auf Seiten der Stadtplanung war fortwährend, eine weitere Mehrfamilienhausbebauung wie im Falle der Humpferdinckstraße – die unbestritten einen baulichen „Fremdkörper“ in der Umgebung darstellt – zu verhindern.
- 12 Die nunmehr geplante Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen Wohneinheiten auf den Nachbargrundstücken unseres Mandanten führt zu einer Verfestigung dieser nicht gewollten Bebauungsstruktur. Auch wenn die Errichtung eines Staffelgeschosses bauordnungsrechtlich in der Regel nicht als ein Vollgeschoss zu qualifizieren ist (§ 2 Abs. 4 des Planentwurfs i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW 2014), entstehen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern nebst Staffelgeschoss rein faktisch dreigeschossige Wohnkomplexe, die – wie im Falle der Humpferdinckstraße – aus dem Rahmen der die Umgebung prägenden Bebauung fallen.
- 13 Wir regen daher erneut und dringend an, dieser Entwicklung durch die alleinige Zulassung eines *Einfamilienhauses* mit einer maximalen, faktischen Höhe von 2 Vollgeschossen (z. B. 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss) zu begegnen.

II. Fremde Einsichtnahme

- 14 Gleichzeitig ermöglicht die faktische Dreigeschossigkeit mit Zulassung eines Flachdachs hinsichtlich des Baugrundstücks an der Brucknerstraße die fremde Einsichtnahme in den rückwärtigen Grundstücksbereich unseres Mandanten. Gerade in den Sommermonaten entsteht hierdurch 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 ein Staffelgeschoss und rückwärtige Balkone ausgeschlossen bzw. die Balkon/Dachterrassenfläche alternativ nur straßenseitig auszurichten, würde dies eine erhebliche geringere Belastung für unseren Mandanten bedeuten.
- 15 Die Errichtung des Staffelgeschosses führt zu umfassenden, nutzbaren Dachflächen, die als Dachterrassen für die obersten Wohneinheiten genutzt werden. Da es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, werden die Dachterrassen durch die entsprechend zugehörigen Wohneinheiten erfahrungsgemäß auch rege genutzt werden. Dies birgt – auch angesichts der Gebäudehöhe – erhebliche Einsichtsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereich unseres Mandanten.

- 16 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 Einsichtnahmemöglichkeiten 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).
- 17 Dem Planentwurf sind weiterhin keine Maßnahmen zum Schutz vor unerwünschter Einsichtnahme auf das Grundstück unseres Mandanten zu entnehmen. Die erwähnte Errichtung einer Heckenbepflanzung durch den Investor kann im oberen Gebäudebereich keine Minderung der Beeinträchtigung bewirken. Wir regen daher dringend an, Vorkehrungen zu treffen, welche die Einsichtsmöglichkeiten auf das Grundstück unseres Mandanten ausschließen (z. B. Ausschluss von Staffelgeschossen, Dachterrassen und Balkone nur straßenseitig zulässig, physische Sichtschutzinstrumente).

III. Verschattung

- 18 Durch die faktische Dreigeschossigkeit im südöstlichen Bereich der Liegenschaft unseres Mandanten kommt es zu einer erheblichen Verschattung seines Gebäudebestandes.
- 19 Nicht zuletzt wird auch die Photovoltaikanlage der Liegenschaft Brucknerstraße 29, angebracht auf dem Garagendach im Bauwich und der angrenzenden Nebenanlagen, durch die Bauhöhe beeinträchtigt. Den Eigentümer darauf zu verweisen, er könne seine Solarpanels auch anderweitig anbringen, wird einer sachgerechten Abwägung nicht gerecht.
- 21 Durch die Ausweitung des Baufensters auf dem Grundstück des alten Pfarrheims und die Festsetzung von Tiefgaragenflächen, die aufgrund der vielen geplanten Wohneinheiten von enormem Ausmaß sein wird (zulässig GRZ II bis 0,8), werden zurzeit noch begrünte Flächen extensiv versiegelt.
- 22 Aufgrund dieser Versiegelung verkleinert sich, wie vorgetragen, 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 Verfügung stehen, d.h. Niederschlagswasser schlechter versickern kann. Gerade bei Starkregenereignissen entsteht hierdurch die Gefahr einer Überlastung der Kanalisation.

- 23 Die Begrünung der Tiefgaragendecken mit einer 60 cm Vegetationstragschicht inkl. Drain- und Filterschicht sowie die angedachte Begründung von Gebäuden und Nebenanlagen und die Anlage der Vorgartenflächen als Vegetationsfläche (mind. 50%) stellen zwar begrüßenswerte Kompensationsmaßnahmen dar, können aber den erheblichen Eingriff durch die Versiegelung durch ober- und unterirdische Bauten in dem geplanten Umfang kaum ausgleichen.
- 24 Trotz des erheblichen Kompensationsbedarfs der durch die Bebauungsplanung vermittelten übermäßigen Versiegelung und ihrer Wirkung auf das beabsichtigte Plangebiet finden sich insofern in der Bebauungsplanung bislang keine hinreichenden Kompensationsmaßnahmen. Wir regen an, den Umfang der Bebauung erheblich zu verkleinern, z. B. durch Begrenzung der Wohneinheiten. Durch den reduzierten Platzbedarf kann auch eine Tiefgarage erheblich kleiner ausfallen.
- 25 Nicht zuletzt führt die Versiegelung ausweislich der Starkregenkarte, die für das zu bebauende Grundstück der Brucknerstraße schon bei seltenen Starkregenereignissen eine großflächige Ansammlung von Niederschlagswasser zeigt, zu einem Abfließen des Niederschlagswassers auf benachbarte Grundstücke. Dies birgt im Falle eines Starkregenereignisses Gefahren für die Nachbargrundstücke selbst und deren aufstehende Bausubstanz.
- 26 Dem kann nur durch eine erheblich geringere oder ausbleibende weitere Flächenversiegelung begegnet werden. Auch der Rhein-Sieg-Kreis, Fachbereich 01.3 sieht in seiner Stellungnahme vom 22.03.2022 aufgrund der Gefahren durch Starkregen mit Verweis auf § 1 Abs. 7 und § 5 Abs. 2 BauGB Anpassungsbedarf. Die Berücksichtigung der Gefahren kann nicht allein, so die Vorstellung der Stadt Troisdorf, auf die Genehmigungsebene abgewälzt werden.
- 27 Es wird in der Behandlung der Stellungnahme angeführt, dass eine Erhöhung des Bodenniveaus auf dem Baugrundstück angedacht ist. Damit berücksichtigt die Stadt Troisdorf ersichtlich nur die Sicherheit der Baugrundstücke, nicht aber die der Nachbargrundstücke, auf die sich starker Niederschlag aufgrund der Versiegelung der Baugrundstücke erstrecken wird.

IV. Fazit

- 28 Die beabsichtigte Bauleitplanung berücksichtigt die Interessen unseres Mandanten bedauerlicherweise nicht hinreichend. Wir **regen daher erneut mit Nachdruck** an, die faktische Geschosshöhe auf zwei Geschosse zu reduzieren und sicherzustellen, dass an dem zu bebauenden Grundstück der Brucknerstraße Balkone und Dachterrassen nur straßenseitig ausgerichtet sind. Durch eine Reduktion des Baukörpers und der Zahl der Wohneinheiten können die Versiegelung minimiert und der Umwelt-

eingriff und Gefahren im Falle von Starkregenereignissen für benachbarte Grundstücke eingedämmt werden. Es ist bereits auf Bauplanungsebene sicherzustellen, dass nur solche Bauvorhaben zulässig sind, die die oben genannten nachbarlichen Interessen unseres Mandanten und die Interessen der Allgemeinheit im Übrigen wahren.

Für Rückfragen sowie einen weiteren Dialog über den Fortgang des Verfahrens steht unser Mandant gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu B 2.1:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt, über die mit Schreiben vom 15.06.2023 eingegangene Stellungnahme B 2.1 wie folgt zu entscheiden:

Zu I. „Faktische Dreigeschossigkeit“

Der Einwand bleibt aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

- Gem. des Bebauungsplans K 170, rechtskräftig seit dem 18.03.2017 ist ein Wohngebäude auch heute schon mit zwei Vollgeschossen plus einem nicht-Vollgeschoss planungsrechtlich zulässig. Der Bebauungsplan setzt zudem keine absoluten Gebäudehöhen fest. Auch eine begrenzte Anzahl der Wohneinheiten wurde im Änderungsbereich im Ursprungsplan nicht festgesetzt. Wohnhäuser mit mehr als einer Wohneinheit sind demnach im Änderungsbereich ebenfalls planungsrechtlich heute bereits zulässig. Würde man den Bebauungsplan gem. dem vorliegenden Einwand ändern, so würde bestehendes Baurecht zum Nachteil des Grundstückseigentümers reduziert.
- In der Begründung des Bebauungsplans K 170 steht an keiner Stelle, dass Mehrfamilienhäuser nicht dem städtebaulichen Ziel entsprechen. Im Gegenteil folgt die Stadt Troisdorf in der heutigen Zeit, in der Wohnraum dringend benötigt wird, den Maßgaben des Bundes und auf kommunaler Ebene dem Handlungskonzept Wohnen 2025, flächensparenden Wohnraum im Stadtgebiet und vor allem im Innenbereich zu schaffen. Hier steht das allgemeine Interesse über dem eines Einzelnen.
- Nichts desto trotz sollen sich die Vorhaben maßvoll und verträglich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Die Ansichtspläne aus der Offenlage zeigen, dass sich die geplanten Wohngebäude sehr gut in die vorhandene Struktur einfügen.
- Von der festgesetzten Dachform Satteldach ist für andere Bauvorhaben in der Brucknerstraße zuvor bereits befreit worden. Im Sinne der Gleichbehandlung könnte auch auf planungsrechtlicher Grundlage des noch rechtskräftigen K 170 eine Abweichung von der Dachform in der Brucknerstraße zugunsten eines Flachdachs nicht verwehrt werden. Dem kommt man nun im Rahmen der 1. Änderung entgegen, indem man die Festsetzung der Dachform in der Brucknerstraße aufhebt.

Zu II. „Fremde Einsichtnahme“

Der Einwand bezieht sich lediglich auf das geplante Gebäude in der Brucknerstraße und bleibt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

- Vorkehrungen zur Minderung oder sogar zum Ausschluss der Einsichtnahme sind gem. § 9 BauGB nicht Teil der Bauleitplanung und können deshalb nicht berücksichtigt werden.
- Wie bereits zuvor erwähnt, sind die geplanten Gebäude mit 2 ½ Geschossen heute schon planungsrechtlich zulässig. Im Sinne der Gleichbehandlung kann das geplante Flachdach mit Staffelgeschoss an der Stelle nicht verwehrt werden.
- Der Bebauungsplan K 170 setzt fest, dass Balkone innerhalb der überbaubaren Grenze liegen müssen, sofern die Bautiefe größer ist als 12 m. Im Rahmen der 1. Änderung wird diese Festsetzung übernommen. Die Balkone und Terrasse des Vorhabens liegen innerhalb der überbaubaren Fläche und sind somit allgemein zulässig. Für den Einwender gilt diese Vorgabe gleichermaßen.
- Da sich die rückwärtige Baugrenze an der Stelle im Rahmen der 1. Änderung des K170 im Gegensatz zum K170 nicht verändert hat, sondern bestehen bleibt, wäre eine entsprechende Festsetzung für einen Ausschluss von Balkonen im rückwärtigen Bereich ebenfalls zum Nachteil des Grundstückseigentümers bzw. des Erbpachtnehmers und eine Beschneidung der bisher zulässigen Möglichkeiten.
- Eine konkrete Anordnung von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen wird nicht im Bauleitplan festgesetzt. Dies obliegt in der Regel der planerischen Freiheit. Der Bauträger sichert aber zu entsprechende Sichtschutzelemente anzubringen, um mögliche Einsichtnahmen auf die seitlich angrenzenden Grundstücke zu mindern. Dies kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens gefordert und kontrolliert werden im Sinne des Rücksichtnahmegebotes.

Zu III. „Verschattung“

Der Einwand richtet sich gegen das geplante 2 ½ geschossig geplante Wohnhaus in der Baulücke der Brucknerstraße. Der Einwand wird aus den folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- Bei dem Baugrundstück zwischen der Brucknerstr. 19 und 29 handelt es sich um eine klassische Baulücke im Innenbereich. Eine Bebauung wie geplant oder ähnlich hätte jederzeit dort gebaut werden können. Mit einer Verschattung des Grundstücks Brucknerstr. 29 durch ein Gebäude an dieser Stelle hätte also auch jeder Zeit gerechnet werden müssen und dies bei der Planung der Photovoltaikanlage des Einwenders berücksichtigt werden können. Die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten der Baulücke deswegen zu beschneiden ist nicht vertretbar.
- Versiegelung:
Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festsetzung unter Punkt 2 „Maß der Nutzung“ der textlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 19 BauNVO gesichert.
Die berechnete GRZ I und II der geplanten Wohnhäuser in der Brucknerstraße und Reichensteinstr. 62 mit einer gemeinsamen Tiefgarage beträgt 0,72 und

liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 0,8. Hier wird auch nochmal die flächensparende und Boden schonende Wohnbebauung in Form eines Mehrfamilienhauses im direkten Vergleich mit einem Einfamilienhausgrundstück deutlich.

Brucknerstraße 29: Einfamilienhaus + Nebenanlagen weist eine GRZ I+II von insgesamt 0,75 auf. Die zulässige GRZ I+II von 0,6 gem. den Festsetzungen des K170 sowie der 1.Änderung ist um 0,15 überschritten.

Grundstück Reichensteinstr./Brucknerstr.: geplante 2 Mehrfamilienhäuser mit insg. 12 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage weisen eine GRZ I+II von insgesamt 0,72 auf.

Durch die mind. 60 cm starke Vegetationstragschicht inkl. Drain- und Filterschicht mit einer entsprechenden Bepflanzung auf dem Tiefgaragendach wird zudem noch der Versiegelungsgrad ein Stück weit kompensiert.

- Als nachrichtliche Übernahme ist die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz in den Festsetzungen des Bebauungsplans K170 bereits benannt und wird in die 1.Änderung unter Punkt 13 übernommen. Demnach kann das geplante Wohnhaus in der Reichensteinstr. 62 an den Kanal angeschlossen werden, weil dort vor 1996 bereits ein Gebäude mit Kanalanschluss gestanden hat. Das auf dem geplanten Wohnhaus in der Brucknerstraße sowie auf der Tiefgarage anfallende Regenwasser muss hingegen über die belebte Bodenzone (Mulden-/Rigolenversickerung) versickert werden.
- Vorteil der Tiefgaragenbegrünung: Hier wird der Niederschlagsabfluss deutlich verlangsamt durch Speicherung des Regenwassers. Das gespeicherte Regenwasser kann zum Teil wieder verdunsten und wirkt sich so auch positiv, nämlich kühlend, auf das Mikroklima im Innenblock aus. Gleichzeitig wird dadurch die Kanalisation entlastet.
- Die in der 1.Änderung des K 170 als Hinweis dargestellte Starkregengefahrenkarte stellt den Ist-Zustand der Grundstücke bei unterschiedlich starken Regenereignissen dar. Heute ist die Baulücke in der Brucknerstraße unbebaut und offensichtlich bildet das Gelände auf dem Grundstück eine Senke, wo sich das Regenwasser im Falle von Starkregen sammelt. Im Falle von Starkregenereignissen sammelt sich im Übrigen überall dort Wasser, wo Tiefpunkte sind. Unter Punkt 17 wird in der 1.Änderung des K 170 explizit auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gem. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.
Dies wird üblicherweise im Rahmen des Bauantrags behandelt und geprüft. Wasser, dass auf dem eigenen Grundstück anfällt, ist auch dort zur Versickerung zu bringen. Das bestehende Baurecht zu entziehen und die Senke als solche planerisch zu sichern, ist nicht im Sinne einer sachgerechten Abwägung und starkregenangepassten Gebietsplanung in einem bereits fast vollständig bebauten Bereich.
Deshalb wird der Einwand nicht berücksichtigt.

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 wird / nicht beantragt wird. (bitte nicht Zutreffendes streichen)!**

Nach Behandlung der Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Troisdorf den Bebauungsplan K 170, 1. Änderung für den Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich Reichensteinstraße, Reichsteinstraße 74 und Brucknerstraße 41, Brucknerstraße, Humperdinckstraße, Beethovenstraße, Offenbachstraße 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. 2023/0534 enthaltene Begründung des Planes (§ 9 Abs. 8 BauGB), die allen Ratsmitgliedern zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 07.09.2023 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.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: ja

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind

☐ positiv ☐ negativ ☒ neutral.

Für das Vorhaben relevante Themengebiete	Auswirkungen		
	positiv	negativ	neutral
x Planungsvorhaben	☐	☐	x
☐ Städtische Gebäude und Liegenschaften	☐	☐	☐
☐ Mobilität und Verkehr	☐	☐	☐
☐ Nachhaltige Verwaltung und Beschaffung	☐	☐	☐

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

☐ ja ☒ nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans K 170 wurde am 25.03.2021 gefasst (Vorlage DS-Nr.2021/0428).

Anlass der Aufstellung zur 1. Änderung war ein Abbruchantrag der katholischen Kirchengemeinde für das ehemalige Pfarrheim in der Reichensteinstraße 62 mit dem Ziel dort mittels eines Investors im Rahmen des Erbbaurechts ein neues Wohnhaus zu realisieren. Nach Vorstellung der katholischen Kirchengemeinde sollte eine ca. 80 m² große Wohnung für zunächst 5 Jahre zu Gemeindezwecken (Seniorentreffen, Messdienergruppen, etc.) angemietet werden. Dieser Wunsch ist jedoch kürzlich seitens der Kirchengemeinde wieder zurückgezogen worden. Planungsrechtlich ist eine solche Nutzung dort grundsätzlich weiterhin möglich.

Damit das Bauvorhaben für eine neue Wohnnutzung auch umgesetzt werden kann, muss zunächst das Planungsrecht angepasst werden. Der Bebauungsplan K 170 setzt dort nämlich bislang einen erhaltenswerten Bereich gem. § 172 BauGB und das ehemalige Pfarrheim als erhaltenswertes Gebäude fest, sowie ein enges, gebäudebezogenes Baufenster, das ausschließlich der Sicherung der Bestandsbebauung dienen sollte. Der sog. E-Vermerk (Vermerk für ein erhaltenswertes Gebäude auf Grundlage des Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf), steht einem Abbruch grundsätzlich entgegen. Aufgrund starker baulicher Mängel und Veränderungen im Gebäude wurde allerdings laut Einschätzung der unteren Denkmalbehörde sowie des Landschaftsverbands Rheinland eine Unterschutzstellung des Gebäudes nach Denkmalschutzrecht ausgeschlossen und der Denkmalwert nicht ausreichend gegeben. Dem Urteil folgend, sollte das Planungsrecht für eine maßvolle Wohnbebauung in dem Bereich angepasst werden. Mit der Stellungnahme des LVR und dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans stand dem Abbruch des alten Pfarrheims nichts mehr entgegen. Das Gebäude ist mittlerweile abgerissen worden.

Am 03.11.2021 sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vier Vorentwurfsvarianten vorgestellt worden. Der Ausschuss hat sich für die vierte Variante mit einer Tiefgaragenlösung ausgesprochen. (Vorlage DS-Nr. 2021/0601), die im weiteren Verfahren weiterverfolgt worden ist.

Vom 14.02.2022 bis zum 25.03.2022 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit stattgefunden.

Nach Überarbeitung der Planunterlagen auf Grundlage des Abwägungsergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf am 16.03.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vorgestellt und dort zur Offenlage beschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs hat vom 02.05. bis einschließlich 16.06.2023 stattgefunden.

Die Klimarelevanz wurde in jedem Verfahrensschritt untersucht. Das Ergebnis hat sich nach der Offenlage nicht verändert. Deshalb wird auf die Vorlage mit DS-Nr. 2022/0624 verwiesen, in der das Ergebnis des Klima-Checks kurz zusammengefasst ist.

Mit der Behandlung der Stellungnahmen und dem nachfolgenden Satzungsbeschluss soll das Planverfahren abgeschlossen werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter