

An alle  
Mitglieder des

**Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz**

nachrichtlich  
an alle Stadtverordneten

<b>Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz</b>	<b>NR. 3/2023</b>
---	-------------------

Sitzungstermin	Donnerstag, 25.05.2023	Beginn:18:08 Uhr
Sitzungsort	Sitzungssaal A, EG Kölner Straße 176 53840 Troisdorf	Ende: 19:23 Uhr

**Anwesende:**

**CDU-Fraktion**

Becker, Jörg  
Blankenheim, Simon  
Eich, Rudolf  
Hartmann, Michael  
Herrmann, Friedhelm  
Jung, Horst-Peter  
Kollmorgen, Helen  
Siegmond, Peter

Vertretung für Frau Alexandra Plaep

Vertretung für Frau Esther Hurnik

**SPD-Fraktion**

Fischer, Heinz  
Grundmann, Horst  
Heidrich, Andrea  
Märner, Ron Jascha  
Schliekert, Fabian  
Stinner, Bettina

**GRÜNE Fraktion**

Blauen, Angelika  
Möws, Thomas  
Pick, Ulrike  
Wais, Jan

Vertretung für Herrn Arnd Burgers

**DIE LINKE Fraktion**

Lappe, Monika

**FDP-Fraktion**

Scholtes, Dietmar

**Fraktion DIE FRAKTION**

Fingerhuth, Justin

Op't Eynde, Bernd

Vertretung für Herrn Op't Eynde zu TOP 5

**Fraktion Volksabstimmung**

Rothe, Ralf-Udo

**Integrationsrat**

Janeski, Stefan

**Seniorenbeirat**

Banischewski, Sigrid

**Schriftführung**

Sanna, Sara

**Entschuldigt fehlen:**

**CDU-Fraktion**

Hurnik, Esther

Plaep, Alexandra

**GRÜNE Fraktion**

Burgers, Arnd

**Integrationsrat**

Ünal, Salih

**Verwaltung:**

Schaaf, Walter (Technischer Beigeordneter)

Klein, Anja (Amtsleiterin Amt 61)

Lang, Steffen (Stabsstelle II/S1)

Feiling, Oliver (Amt 61)

Möller, Nina (Amt 61)

Schönenborn, Angelina (Amt 61)

Schuld, Maïke (Amt 61)

**Tagesordnung:****I. Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift **2023/0380**  
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 16.03.2023
2. Bebauungsplan K 211, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs, (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs - Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungsplanes) **2023/0406**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
3. Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 10. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs - Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes K 211) **2023/0407**  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB
4. Bebauungsplan Sp212, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße, Telegrafstraße, Laubweg, (Änderung der Bebauungsform – neue städtebauliche Zielsetzung gemäß dem Entwurf Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich - im beschleunigten Verfahren) **2023/0389**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB
5. Bebauungsplan T 120, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße (Evangelisches Gemeindezentrum Troisdorf, Umgestaltung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen) **2023/0423**  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
6. Bebauungsplan T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstraße und ehem. belgische Schule (Wohnbebauung auf dem Gelände der ehem. belgischen Schule - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes) **2023/0436**  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB
7. Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf- Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren) **2023/0409**  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
8. Bebauungsplan T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und **2023/0368**

Kaiserstraße (Kronenforstviertel) (Parallelverfahren mit 9. Änderung des Flächennutzungsplanes)

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

- |     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 9.  | Neila - regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo)<br>Hier: Kenntnisnahme des regionale Siedlungsentwicklungskonzepts (SiKo)         | <b>2023/0418</b> |
| 10. | Bestimmung der ehrenamtlichen Beauftragten für Denkmalpflege gemäß § 30 (3) Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz                  | <b>2023/0411</b> |
| 11. | Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Herderweg<br>hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. Mai 2023   | <b>2023/0440</b> |
| 12. | Wohnraumschutzsatzung;<br>hier: Anfrage der Fraktion Die Linke vom 29.03.2023  | <b>2023/0336</b> |
| 13. | Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW des Bürgerforums Troisdorf vom 05. April 2022<br>hier: Entlastung der Hauptstraße (B8) in Troisdorf-Spich | <b>2022/1086</b> |
| 14. | Mitteilungen   |                  |
| 15. | Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar)<br>hier: Sachstand und weiteres Vorgehen   | <b>2023/0435</b> |
| 16. | Anfragen   |                  |

**II. Nichtöffentlicher Teil**

17. Mitteilungen

18. Anfragen

Ausschussvors. Herrmann eröffnet um 18:08 Uhr die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er merkt zur Tagesordnung an, dass die Verwaltung TOP 6 zurückzieht.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion fragt an, ob TOP 6 kurz aufgerufen werden kann um Informationen an die Verwaltung für das weitere Verfahren weiter gegeben zu können. Ausschussvors. Herrmann bestätigt, dass TOP 6 als nicht vorhaben betrachtet wird und nur für einen informellen Austausch auf der Tagesordnung verbleibt.

Er fragt an, ob es zur Tagesordnung weitere Wortmeldungen gibt. SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion erklärt sich zum TOP 5 als befangen, er wird zu diesem TOP durch SkB Fingerhuth vertreten. Weitere Wortmeldungen gibt es nicht, so dass

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

### Protokoll:

#### **I. Öffentlicher Teil**

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift 2023/0380  
hier: Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz am 16.03.2023

---

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz genehmigt die Niederschrift über die Sitzung am 16.03.2023.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0 Enthaltung 2

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 2 Bebauungsplan K 211, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich 2023/0406  
nordwestlich des Akazienwegs, (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs - Parallelverfahren mit 10. Änderung des Flächennutzungsplanes)  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

---

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion bittet um Vertagung des TOP 2 sowie TOP 3 in die nächste Sitzung. Offene Fragen möchte die Fraktion gerne im nichtöffentlichen Teil stellen.

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

Geänderter Beschluss:**TOP 2 und 3 werden in die nächste Sitzung vertagt.**

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 3      Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 10. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Kriegsdorf, Bereich nordwestlich des Akazienwegs (Wohngebietsabrundung entlang des Akazienwegs - Parallelverfahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes K 211)      2023/0407  
 hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB

---

Geänderter Beschluss:**TOP 2 und 3 werden in die nächste Sitzung vertagt.**

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 4      Bebauungsplan Sp212, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße, Telegrafstraße, Laubweg, (Änderung der Bebauungsform – neue städtebauliche Zielsetzung gemäß dem Entwurf Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Spich - im beschleunigten Verfahren)      2023/0389  
 hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) u. § 13a BauGB

---

Beschluss:

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

Der Plan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Sp212, Stadtteil Troisdorf-Spich, Bereich Hauptstraße, Telegrafstraße, Laubweg. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert. Geringfügige Änderungen des Plangebietes während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Plan erhält die Priorität 1.

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

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

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 5      Bebauungsplan T 120, 4. Änderung, Stadtteil Troisdorf-Mitte,      2023/0423  
 Bereich Kronprinzenstraße, Ecke Viktoriastraße (Evangelisches  
 Gemeindezentrum Troisdorf, Umgestaltung von öffentlichen  
 Grün- und Verkehrsflächen)  
 hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
 und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a  
 BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, und dem geänderten Plangeltungsbereich einverstanden. Der Plangeltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dokumentiert.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 Befangen 1

## Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

- TOP 6      Bebauungsplan T 201, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich Ambiorixstraße und ehem. belgische Schule (Wohnbebauung auf dem Gelände der ehem. belgischen Schule - im beschleunigten Verfahren, mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB      2023/0436
- 

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion regt ein Konzeptvergabeverfahren an. Er teilt mit, dass seine Fraktion kurzfristig einen Antrag mit den Kriterien einreichen wird. Die Verwaltung kann darauf basierend eine Alternative ausarbeiten.

Beschluss:

Der TOP 6 wurde von der Verwaltung zurückgezogen.

- TOP 7      Bebauungsplan S 209, Stadtteil Troisdorf- Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, (Nachverdichtung mit Wohnbebauung – im beschleunigten Verfahren)  
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) u. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB      2023/0409
- 

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN regt an die geplante Tiefgarage ausreichend groß zu dimensionieren, so dass auch größere Fahrzeuge (SUV) darin parken können. Durch den hohen Parkdruck in diesem Bereich sollen diese Fahrzeuge nicht 1,5 Parkplätze auf der Straße blockieren.

Stv. Scholtes von der FDP-Fraktion regt an, dass der Bauherrn 20 Stellplätze in der Tiefgarage herstellen soll und nicht wie beschrieben diese reduzieren. Des Weiteren sollen wenn möglich 3-4 öffentliche Parkplätze in der Gotenstraße eingerichtet werden.

Herr Möws bittet die Verwaltung darum, dass das im März 2020 angekündigte Parkraumbewirtschaftungskonzept im nächsten Fachausschuss, spätestens nach den Ferien, vorzulegen ist.

Ausschussvors. Herrmann schlägt vor, dass alle Anregungen im Protokoll aufgenommen und ins weitere Verfahren eingepflegt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes S 209, Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße, einschließlich der Begründung einverstanden. Die Verwaltung wird beauftragt, mit diesem Vorentwurf die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Soweit erforderlich sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen :

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

TOP 8      Bebauungsplan T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich 2023/0368  
ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße  
und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) (Parallelverfahren mit 9.  
Änderung des Flächennutzungsplanes)  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) u. § 4  
(2) BauGB

---

SkB Op't Eynde von der Fraktion Die Fraktion fragt zu den herangezogenen „alten“ Gutachten die im Entwurf ab Seite 31 ff aufgeführt sind an, wie mit den Altlasten im Boden und Grundwasser im weiteren Verfahren umgegangen wird, ob gezielte Probenahmen erfolgen sobald die entsprechenden Bauanträge eingereicht werden.

Er weist besonders auf die geplante KITA und den Kinderspielplatz hin, wo noch mal genau geprüft werden muss, welche Bodenbelastungen vorhanden sind.

Amtsleiterin Klein bestätigt, dass diese Nachweise im bauordnungsrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis nachgewiesen werden.

SkB Schliekert von der SPD-Fraktion möchte wissen, wo der Fuß-Radweg im südlichen Bereich einmündet und ob dort ein baulich getrennter Fuß-Radweg weitergeführt wird?

Amtsleiterin Klein führt dazu aus, dass sich südlich der Kronenstraße ein gemeinsamer Fuß-Radweg befindet.

SkB Pick von der Fraktion DIE GRÜNEN hätte gerne die Formulierung nicht „dürfen“ PV-Anlagen, sondern „sollen“ PV-Anlagen installiert werden. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass verkehrsarme oder mit einem Mobilitätskonzept versehene Gewerbebetriebe sich ansiedeln sollen um nicht zusätzliche An- und Abfahrverkehre zu erzeugen.

Ausschussvors. Herrmann möchte zur Niederschrift wissen, warum 40% der Verkehre hauptsächlich über die B8 in Spich abgewickelt werden sollen. Was für Kriterien wurden bei der Ermittlung dieser Verkehrsaufteilung zugrunde gelegt. Der Verkehr auf der Sieglarer Straße ist deutlich geringer als der durch Spich obwohl diese Straße wesentlich näher zum Plangebiet liegt. Auch der Gewerbeverkehr wird hauptsächlich über Spich abgewickelt. Er regt an, dass auch für zukünftige Projekt in diesem Bereich Verkehrskonzepte erstellt werden sollen.

Stv. Eich von der CDU-Fraktion bittet zur Niederschrift bzgl. der Boden und Grundwasserthematik, ob noch weitere Gutachten erstellt werden. Ihn wundert es, dass dort so wenig bisher vorgefunden wurde, da allen bekannt ist, was dort in der Vergangenheit produziert wurde. Besonders im Hinblick darauf, dass dort 250 Wohneinheiten entstehen sollen.

Auch Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN möchte wissen, ob neue Gutachten zur aktuellen Bodenbelastung erstellt werden, oder ob nur die alten Gutachten herangezogen werden.

Amtsleiterin Klein vermerkt, dass der gesamte Standort als Altlastenfläche gekennzeichnet ist. Der Grundstückseigentümer ist bzgl. der Altlasten mit dem Rhein-Sieg-Kreis im Gespräch. Wie das Procedere genau ablaufen soll, beschreiben wir zur Niederschrift.

#### Anmerkung zur Niederschrift:

Unter C. Kennzeichnung ist in den textlichen Festsetzungen zu den Altlasten folgendes beschrieben:

„Das gesamte ehemalige Werksgelände ist aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung und Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen als Verdachtsfläche mit schädlichen Bodenveränderungen zu betrachten.“

Die vorliegenden Altlasten/Bodenbelastungen sind bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz) sind bei Eingriffen in den Boden ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z. B. eine Versiegelung oder ein Bodenaustausch) durchzuführen. Dabei sind erhöhte Anforderungen an den Arbeitsschutz, Immissionsschutz und die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials zu berücksichtigen.“

#### Stellungnahmen zur Niederschrift

##### **Zu den Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung zum Kronenforstviertel in Troisdorf**

##### **I. Ausgangslage und Aufgabenstellung**

Die Stadt Troisdorf hat am 14.02.2019 zur Sicherung der Planungsziele für den nördlichen Bereich der Kronenstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes T 182, Blatt 1 gefasst. Dazu hat die IGS mbH im Oktober 2020 bereits eine Verkehrsuntersuchung für ein geplantes Gewerbe- und Wohnquartier durchgeführt. Seit Oktober 2020 ist die Planung für das Gewerbe- und Wohnquartier weiterentwickelt worden, wodurch eine Anpassung der Verkehrsuntersuchung erforderlich war, welche am 14.03.2023 erstellt worden ist.

Auf die im Juni 2023 eingegangene Anmerkung der Stadtverwaltung Troisdorf wird hier im Weiteren eingegangen.

##### **II. Anmerkungen aus Juni 2023 von der Stadtverwaltung Troisdorf zum Bebauungsplan T 182, Blatt 1**

„Warum werden 40% der Verkehre hauptsächlich über die B8 in Spich abgewickelt? Was für Kriterien wurden bei der Ermittlung dieser Verkehrsaufteilung zugrunde gelegt? Der Verkehr auf der Sieglarer Straße ist deutlich geringer als der durch Spich obwohl diese Straße we-

sentlich näher zum Plangebiet liegt. Auch der Gewerbeverkehr wird hauptsächlich über Spich abgewickelt.“

Die Verkehrsverteilung wurde anhand der Verkehrserhebung vom 06. Juni 2019 abgeleitet. Diese hat gezeigt, dass bezogen auf die oben genannte Anmerkung am Knotenpunkt Mülheimer Straße / Kronenstraße deutlich mehr Verkehr im Quell- und Zielverkehr des Plangebietes aus/in Richtung Spich fährt als aus/in Richtung der Sieglarer Straße. Daher wurde die Verkehrsverteilung der Kfz-Verkehre im Quell- und Zielverkehr entsprechend Bild 9 der Verkehrsuntersuchung vom 14.03.2023 angesetzt.

Neuss, 12.06.2023

gez. Dr.-Ing. Thorsten Becher

---

### **Zu den Anmerkungen zur Altlastenuntersuchung zum Kronenforstviertel in Troisdorf**

Aufgrund der Erkenntnisse aller aktuellen und zurückliegenden Gutachten sowie unter Berücksichtigung der zusätzlichen Untersuchungen und Analysen der ungesättigten Bodenzone, sowohl der aufgefüllten als auch der natürlich gewachsenen Bodenschichten im Bereich des B-Plangebietes T182-BL1, sind für den zu betrachtende Bereich, aus gutachterlicher Sicht in Anlehnung an das BBodSchG, keine schädlichen Bodenveränderungen gem. gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG dokumentiert worden. Eine schädliche Bodenveränderung (Definition gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG): Sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Anzumerken ist hierzu, dass bisher keine expliziten Untersuchungen gem. BBodSchG durchgeführt worden sind. Die bisherigen Untersuchungen können lediglich anlehnend an die BBodSchG orientierend betrachtet werden.

Aufgrund der o.g. Ausgangssituation und der zum 01.08.2023 in Kraft tretenden Ersatzbaustoffverordnung, sowie der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit Änderung der Deponie- und der Gewerbeabfallverordnung (Mantelverordnung) ist im Rahmen des Bauantragverfahrens im Bereich der Freiflächen (Kinderspielplatz, Freiflächen, Spielsandbereiche etc.) aus Gründen der Vorsorge zu prüfen, ob die dort befindlichen Böden unter Berücksichtigung von geogenen und/oder potentiell möglichen anthropogen bedingten Schadstoffeinträgen respektive siedlungsbedingt überprägter Bautätigkeiten die Nutzungs- und Schutzgut bezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

Sollte während der Baumaßnahme Bodenmaterial aufgetragen werden müssen, hat dieser die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten. Der Nachweis ist vor Einbau darzulegen.

Aufgrund der ubiquitären Hintergrundbelastung des Grundwassers im Plangebiet ist die Errichtung von Wasserentnahmestellen wie Grundwasserbrunnen, auch zur Gartenbewässerung nicht genehmigungsfähig.

Alfter, 14.06.2023

gez. Dipl.-Geol. Manfred Rumi

---

### Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz hat vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Kenntnis genommen. Er beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes T182, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemaliges Orica Gelände, Kronenstraße, Carl-Diem-Straße und Kaiserstraße (Kronenforstviertel) einschließlich der beigefügten Begründung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

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

#### Schutzgut Mensch:

- Schallschutzgutachten betreffend den Verkehrslärm von den umliegenden Straßen, Aussage zur Kontingentierung der Gewerbeflächen im Plangebiet sowie Bewertung der Immissionen der im Nordosten gelegenen Sportstätte., (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard, 27.03.2023)
- Bestandsaufnahme und Bewertung der Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Verkehrserschließung als Grundlage zur Bemessung der Verkehrsanlagen und schalltechnische Untersuchung des Anschlusses an das vorhandene Straßennetz (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 14.03.2023)
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 22.06.2020, hier Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vermehrten Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfen im Plangebiet.
- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Verdacht auf das Vorliegen von Boden- und Grundwasserbelastungen aufgrund von Rüstungsaltslasten des ehemaligen Firmengeländes der Rheinisch-Westfälischen Sprengstoff AG (folgend Dynamit Nobel AG und später Orica GmbH) sowie zum Ausschluss von Abstandsklassen im Gewerbegebiet. (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Ausschluss der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses 2007 im geplanten GE und GEe.
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 19.08.2020 und vom 16.04.2021 zu angemessenen Sicherheitsabständen zwischen den Betriebsbereichen der TGHG und der schutzbedürftigen Nutzung im Plangebiet, zum bestehenden Gewerbelärm sowie zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen innerhalb der K22-Linie im GEe. (Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard, 27.03.2023)

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Artenschutzprüfung Stufe I+II aufgrund der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Mauereidechse (Büro für faunistische Gutachten – Dr. Ulrich Schulte, Borgholzhausen, 23.07.2020)
- Beschreibung von landschaftspflegerischen Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Artenschutz, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

#### Schutzgut Boden:

- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum Altlasten- und Hinweisflächenkataster mit der Nr. 5108-1258-00, dass im Plangebiet Boden- und Grundwasserbelastungen vorliegen (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Gesamtgutachten zur Erfassung und Beurteilung der Altlastensituation des ehemaligen Rüstungsstandortes (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Maßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

#### Schutzgut Wasser

- Stellungnahme der Rheinische NETZGesellschaft Köln, vom 26.06.2020 zur Nähe des Plangebietes zum Wasserschutzgebiet Zündorf und zum Vorkommen mehrerer Grundwassermessstellen der Dynamit Nobel (DN).
- Erfassung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und gemeinwohlverträgliche Ableitung des Niederschlagswassers (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)
- Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54- Wasserwirtschaft das keine Betroffenheit besteht.

#### Schutzgut Luft:

- Bodenluftbelastung durch CKW- und BTEX Gehalte innerhalb des Plangebietes, bestehende Situation (GBU GmbH, Alfter, 17.04.2023)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

#### Schutzgut Klima:

- Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2020 zum solar-energetischen Flächenpotenzial im Plangebiet und zur Fassadenbegrünung.
- Erfassung und Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung, (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanbegründung)
- Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünung für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Landschaft:

- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, Beschreibung von Ausgleichsmaßnahmen - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, (Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Arnd Faulenbach, Neuwied, April 2023)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

- Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 10.06.2020 zu einem ehemals weit ausgedehnten ältereisenzeitlichen Urnengräberfeld im westlichen Teilbereich des Plangebietes.
- Erfassung und Sicherung des Bestandes an Versorgungsleitungen (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Alle Schutzgüter:

- Erfassung und Umgang mit allen Schutzgütern (siehe Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

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

Abstimmungsergebnis: Ja 19 Nein 0 Enthaltung 2

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volksabstimmung
Ja	8	5	4		1	1	
Nein							
Enth.		1		1			

TOP 9 Neila - regionales Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) 2023/0418  
 Hier: Kenntnisnahme des regionale Siedlungsentwicklungskonzepts (SiKo)

---

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion möchte wissen, warum eine Kenntnisnahme beschlossen werden muss.

Stabsstellenleiter Lang teilt mit, dass die Stadt Troisdorf mit dem Beschluss zur Kenntnisnahme der Empfehlung des Projektteams gefolgt ist.

SkB Pick von der Fraktion DIE GRÜNEN möchte zu den Bebauungsdichten wissen, ob es für Troisdorf solche Beispiele gibt wo eine solche Dicht vorzufinden ist.

Herr Lang benennt als Beispiel das Carré Verde in Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Er führt aus, dass im Nachgang zur Sitzung geprüft wird, ob die Verwaltung weitere Beispiele für Troisdorf bereitstellen kann.

Ausschussvor. Herrmann geht ohne Abstimmung zum nächsten TOP über.

Beispiele zur Niederschrift:

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion möchte wissen, warum eine Kenntnisnahme beschlossen werden muss.

Stabsstellenleiter Lang teilt mit, dass die Stadt Troisdorf mit dem Beschluss zur Kenntnisnahme der Empfehlung des Projektteams gefolgt ist.

SkB Pick von der Fraktion DIE GRÜNEN möchte zu den Bebauungsdichten wissen, ob es für Troisdorf solche Beispiele gibt wo eine solche Dicht vorzufinden ist.

Herr Lang benennt als Beispiel das Carré Verde in Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte.

Er führt aus, dass im Nachgang zur Sitzung geprüft wird, ob die Verwaltung weitere Beispiele für Troisdorf bereitstellen kann.

Ausschussvor. Herrmann geht ohne Abstimmung zum nächsten TOP über.

Beispiele zur Niederschrift:

Das Neubaugebiet „Eschmar-West“ (Bebauungsplan E 65, Blatt 3) hat eine Dichte von **33 WE/ha** (Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland)



Das Carré Verde in Friedrich- Wilhelms-Hütte wird einen Dichte von **138 WE/ ha** (Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland) haben.



Abb. 1: Lageplan Carré Verde



Abb. 2: Carré Verde befindet sich aktuell in der Umsetzung



Abb 3: Visualisierungen Innenblock

Das Neubaugebiet „Auf dem Grend“ (S 195) wird eine Dichte von **64 WE/ ha** (Wohneinheiten je ha Nettowohnbauland) haben.



Abb. 4: städtebaulicher Entwurf

**Beschluss:**

Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) mit Stand 24.04.2023 wird zur Kenntnis genommen.

TOP 10 Bestimmung der ehrenamtlichen Beauftragten für Denkmalpflege gemäß § 30 (3) Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz 2023/0411

---

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt

- a) Herrn Joachim Bourauel für Troisdorf-Mitte  
 b) Herrn Andreas Oeldemann für Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte

für fünf Jahre zu ehrenamtlichen Denkmalpfleger zu bestimmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

	CDU	SPD	GRÜNE	FDP	DIE LINKE	DIE FRAKTION	Volkstimm- mung
Ja	8	6	4	1	1	1	
Nein							
Enth.							

TOP 11 Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Herderweg 2023/0440  
 hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. Mai 2023

---

Stv. Blauen von der Fraktion DIE GRÜNEN möchte, dass der Beschlusentwurf um ein Zeitfenster ergänzt wird: Spätestens zur ersten Sitzung des Jahres 2024.

Da das Thema auch die Kreisberufsschule betrifft, möge die Verwaltung mit dem Kreis Gespräche für eine gemeinsame Planung führen. Vielleicht kann der Bebauungsplanbereich entsprechend ausgeweitet werden

Ausschussvors. Herrmann lässt über den ergänzten Beschluss abstimmen.

Geänderter Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftragt die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss im Sinne des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen spätestens für die ~~eine der nächsten~~ **erste Sitzungen des Jahres 2024** vorzubereiten. **Während dieser Vorbereitung werden Gespräche mit dem Kreis geführt um eine gemeinsame Planung herbeizuführen.**

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 12 Wohnraumschutzsatzung;  
hier: Anfrage der Fraktion Die Linke vom 29.03.2023

2023/0336

SkB Lappe von der Fraktion Die Linke merkt an, dass in der Vorlage auf Seite 2 unter Maßnahmen zur Wohnraumförderung der letzte Satz ein Widerspruch ergibt:

„Des Weiteren wurden bisher keine Anträge auf Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum gestellt, dagegen gab es Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnraum, so dass hier keine Reduzierung zu verzeichnen ist.“

Tech. Bgo. Schaaf bestätigt, dass der Satz sich widerspricht. Er sagt einer Korrektur zur Niederschrift zu.

Stv. Fischer von der SPD-Fraktion wundert sich, dass unter Seite 4 unter Hinweise, die Vorlage mit der aktuellen Anfrage und die Prüfaufträge als erledigt betrachtet werden. Er weist darauf hin, dass der erwähnte Prüfbedarf der Verwaltung als hoch dargestellt wird aber gleichzeitig in den sozialen Medien und auf der Homepage der Stadt Troisdorf dafür geworben wird, dass Wohnraum oder Zimmer gemeldet werden sollen, die dann für Monteuere oder Messebesucher zur Verfügung gestellt werden sollen - das passt nicht zusammen.

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN ergänzt, dass geklärt werden soll, warum die Stadt proaktiv für eine „Zweckentfremdung“ von Wohnungen aufruft. Er bittet um Klärung dieser Diskrepanz als Mitteilung im Rat.

Korrektur zur Niederschrift:

Es ist richtig, dass der angemerkte Satz in der Vorlage fehlerhaft ist.

Richtigerweise muss es heißen: „Des Weiteren wurden bisher keine Anträge auf Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerberaum gestellt, dagegen gab es Nutzungsänderungen von Gewerbe- in Wohnraum, so dass hier keine Reduzierung zu verzeichnen ist.“

TOP 13 Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW des Bürgerforums Troisdorf 2022/1086  
vom 05. April 2022  
hier: Entlastung der Hauptstraße (B8) in Troisdorf-Spich

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN bittet um Vertagung des TOP in den nächsten Ortschaftsausschuss und danach in die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz.

Ausschussvor. Herrmann lässt über den Vertagungsantrag abstimmen.

Geänderter Beschluss:**Der TOP wird in die nächste Sitzung des Ortschaftsausschusses vertagt.**

Abstimmungsergebnis: Ja 21

Abstimmungsübersicht der Fraktionen:

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

TOP 14    Mitteilungen

Mündliche Mitteilungen der Verwaltung liegen nicht vor.

TOP 15    Integriertes Handlungskonzept Oberlar (IHK Oberlar)  
hier: Sachstand und weiteres Vorgehen

2023/0435

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

TOP 16    Anfragen

Stv. Möws von der Fraktion DIE GRÜNEN fragt für die Niederschrift an, wie der aktuelle Sachstand zur damaligen Planung an der Frankfurter Straße (über EDEKA) ist und wieweit die Umsetzung im ehemaligen Forum fortgeschritten ist und ob das Ziel zur Eröffnung im Sommer 2023 noch aktuell ist.

Amtsleiterin Klein führt zur Bebauung an der Frankfurter Straße, oberhalb des EDEKA-Marktes aus, dass die Verwaltung nach der damaligen Vorstellung der Planung keine aktuellen Informationen vorliegen hat.

Antwort zur Niederschrift:

Laut der Homepage des „Happy Frankys“ (ehemaliges Forum) erfolgt die Eröffnung im Sommer 2023. Ein genaues Datum steht noch nicht fest.

Ausschussvors. Herrmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:16 Uhr.

Friedhelm Herrmann  
(Ausschussvorsitzender)Heinz Fischer  
(Ausschussmitglied)Sara Sanna  
(Schriftführung)